Anlage 2

Gemeinde Leutenbach
OT Leutenbach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Aufziehende Äcker"

08119042_1310_045_00_BV

Textteil

Stand: 28.11.2024

roosplan
Freiraum • Stadt • Landschaft

71522 Backnang
Adenauerplatz 4
Tel.: 07191 – 73529 - 0
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht.

Leutenbach, den

.....

Bürgermeister

INHALT **SEITE**

I. Rechtsgrundlagen 3

II. Textliche Festsetzungen 4

II.A Planungsrechtliche Festsetzungen 4
II.B Örtliche Bauvorschriften 7

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise 8

IV. Verfahrensvermerke 21

Projektbearbeitung: Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung
Karsten Heuckeroth, Stadtplaner

Projektnummer: 23.127

I. Rechtsgrundlagen

BauGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

BauNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

PlanZV 90 (1990): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

LBO (2010): Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Der Bebauungsplan setzt die räumlichen Grenzen 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.

II. Textliche Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planteil zum Bebauungsplan.

II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden sind die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 3 BauGB, sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

II.A.1 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Siehe Einschrieb im Planteil.

1.1 Hundesportanlage

1.2 Fläche für den Obst- und Gartenbauverein

1.3 Einzäunungen, Vereinsheime und vereinsspezifische Anlagen sind in beiden Flächen zulässig.

II.A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
Siehe Einschrieb im Planteil.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.3 BauGB, § 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Traufhöhe (TH = obere Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut) mit maximal 6,5 m und die Gebäudehöhe (GBH) mit maximal 9,0 m jeweils über der im Mittel gemessenen Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche definiert. Die maximale TH gilt auch für Dachaufbauten.

2.2 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen als Höchstgrenze
(§ 16 BauNVO)
Hundesportanlage 539 m²; Obst- und Gartenbauverein 473 m².

II.A.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen nach Eintrag im Planteil festgesetzt.
Befestigte Stellplätze sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze, die nur mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen befestigt sind, sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche.

II.A.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Im Planteil sind dargestellt:

Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, Ausfahrfläche für Parkplätze)

II.A.5 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.

II.A.6 Mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten des Wasserversorgers zur Führung einer Hauptwasserleitung und die dazu erforderlichen Steuer- und Nebenleitungen. Das Leitungsrecht schließt ein, dass die Trasse mit Fahrzeugen befahren werden darf.

II.A.7 Festsetzungen zum Anpflanzen oder Bindung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Ausgleichsmaßnahmen

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 20 BauGB)

<u>Einzelbaumpflanzgebote</u>

Die im Planteil gekennzeichneten Pflanzgebote von Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft (autochthone Gehölze) sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können von den im Plan eingezeichneten Standorten um bis zu 5 m abweichen, jedoch muss mindestens 2 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden. Bestehende Bäume werden angerechnet.

Für Einzelbaumpflanzgebote gilt, dass mindestens 6 m² zusammenhängende, belebte Bodenschicht pro Baum als Baumscheibe vorgesehen werden muss. Die Baumscheibe ist mit Rasen, Wiese, Bodendeckern oder Sträuchern zu bepflanzen. Nicht zulässig sind im Bereich der Baumscheibe befestigte Oberflächen, Schotter, Pflasterung oder andere nicht belebte Bodenabdeckungen. Der durchwurzelbare Bodenbereich muss mindestens 36 m³ Substratvolumen (24 m² x 1,5 m Höhe) aufweisen und ist vor Verdichtungen und Schadstoffeinträgen (Streusalz, Mineralöleinträge, etc.) zu schützen. Bei Pflanzungen sind generell die natürlichen einheimischen Arten, zu verwenden.

Pflanzgebot für Feldhecken

Pflanzenliste:
Hecken und Sträucher:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Taxus baccata	-	Europäische Eibe
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

II.A.8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind (ohne Eintrag im Planteil) unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randeinfassungen) auf den angrenzenden Grundstücken in einer Breite von etwa 0,2 und einer Tiefe von etwa 0,5 m hinter Bordstein / Rabattstein erforderlich und zulässig. Ebenso sind Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben und durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen werden, erforderlich und auch ohne Eintrag im Planteil auf den privaten Grundstücken zulässig.

II.A.9 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
(§ 9 Abs.5 BauGB)

Eingriffe in den Deponiekörper im Bereich der Abfallablagerung sind möglichst zu unterlassen.

II.B Örtliche Bauvorschriften

(§74 LBO)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind als eigene Satzung beschlossen.

II.B.1 Äußere Gestalt der baulichen Anlage

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgestaltung und Materialwahl sind auf die in der Umgebung vorhandenen Farben und Materialien abzustimmen. Grellfarbene und hochglänzende Materialien (außer Solaranlagen) sind nicht zulässig.

II.B.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind unzulässig. Ein Hinweisschild oder Vereinsschriftzug gelten nicht als Werbeanlage im Sinne dieser Ziffer.

II.B.3 Einfriedungen

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Grenzt ein Bereich des Grundstücks an die öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen an, so ist die Einfriedung um 0,25 m von der Grundstücksgrenze in das Grundstück abzusetzen. Der Abstand ist dauerhaft einzuhalten.

Zulässig sind blickdurchlässige Gittermattenzäune feuerverzinkt oder verzinkt und pulverbeschichtet in moosgrün, anthrazit oder steingrau bis zu einer Höhe von 1,0 m, im Bereich der Hundesportanlage bis 1,6 m Höhe über der angrenzenden Geländehöhe.

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

III.1 Erschließen von Grundwasser und -absenkung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz (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.

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

III.2 Niederschlagswasser

Auf § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser BW wird hingewiesen: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Einleitungen in den Deponiekörper sind zu vermeiden.

III.3 Wild abfließendes Wasser

Auf § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen: Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers (das gilt gemäß Abs. 4 auch für Wasser, das nicht aus Quellen stammt) auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

III.4 Brauchwassernutzung

Wird Regenwasser gesammelt und als Brauchwasser genutzt, ist dies dem Landratsamt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) anzuzeigen. Das Landratsamt des Rems-Murr-Kreises hält ein Merkblatt "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ bereit.

III.5 Hausentwässerung

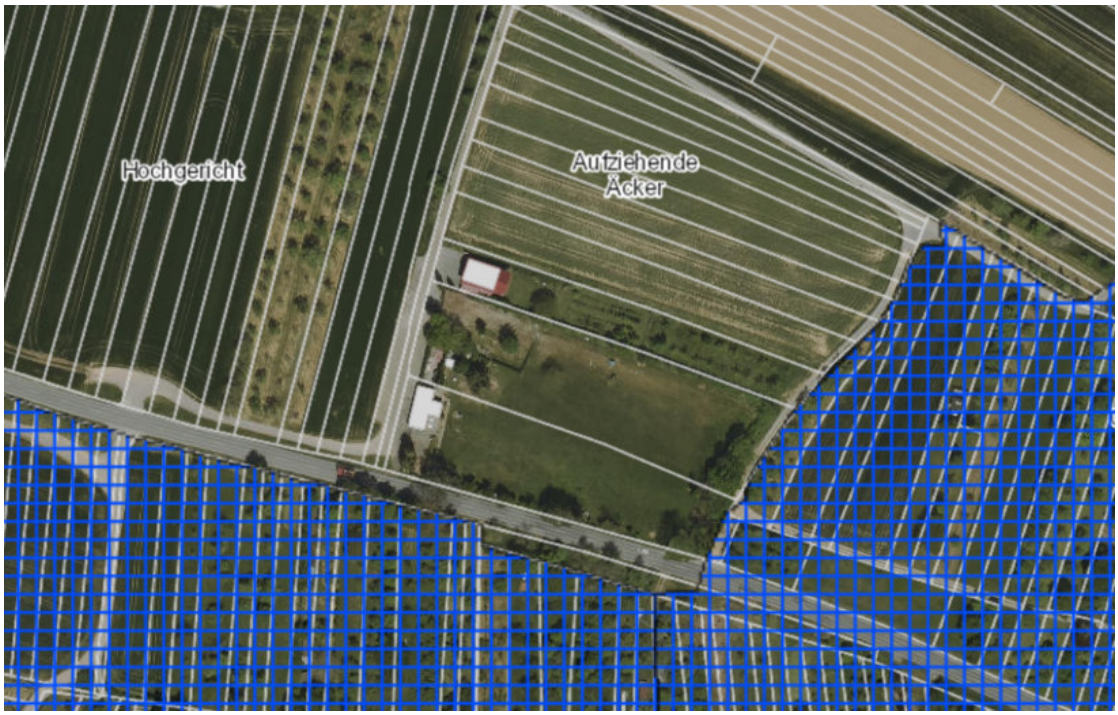
Es wird darauf hingewiesen, dass das Hofwasser auf dem Grundstück abzuleiten ist und nicht in den öffentlichen Straßenraum geleitet werden darf.

III.6 Starkregen

Die Grundstücke können bei Starkregenereignissen betroffen sein, genauere Karten liegen allerdings nicht vor.

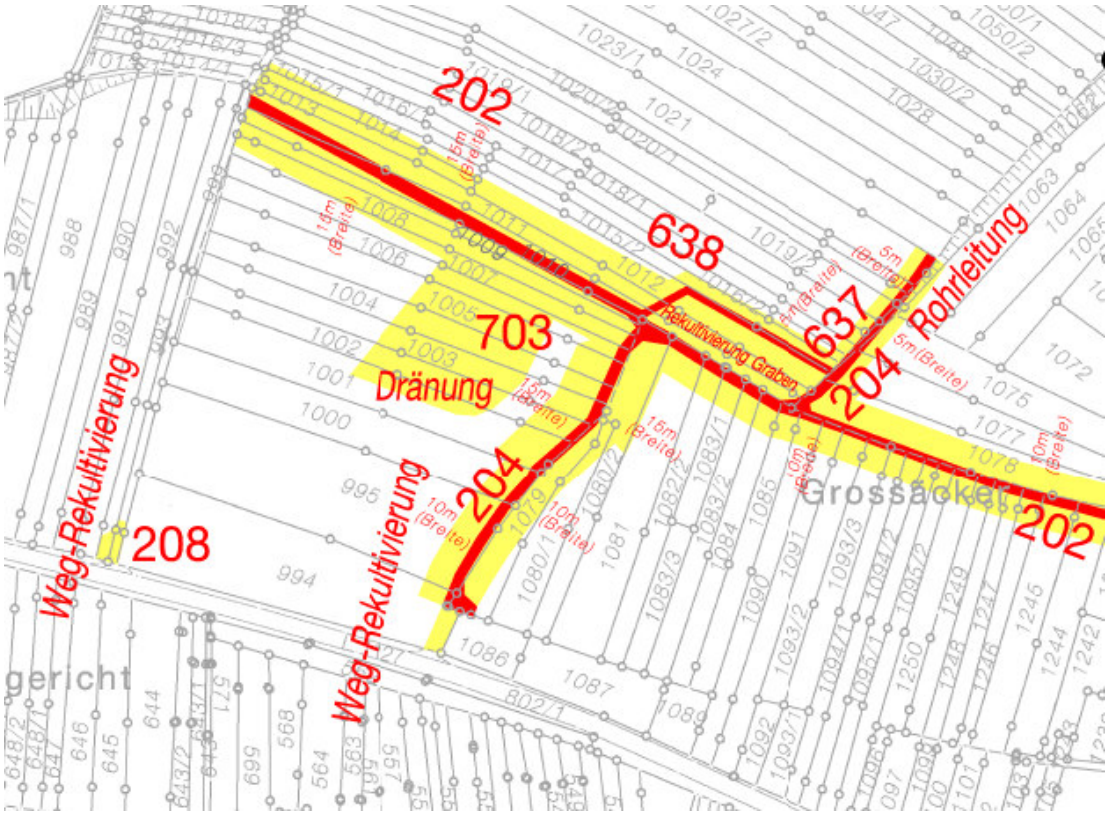
III.7 Wasserschutzzonen

Die Flächen südlich außerhalb angrenzend, südlich der L 1127, liegen im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet der Zone III für die Wasserfassungen des Tiefbrunnens Rössleswiesen (LUBW-Nr. 119226). Die Flächen östlich außerhalb angrenzend, entlang den Flurstücksgrenzen liegen im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet der Zone III für den Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße (LUBW Nr. 119074) der Stadt Winnenden.



III.8 Dränung

Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens wurde im Jahre 2014 ein Teil der Fläche dräniert.

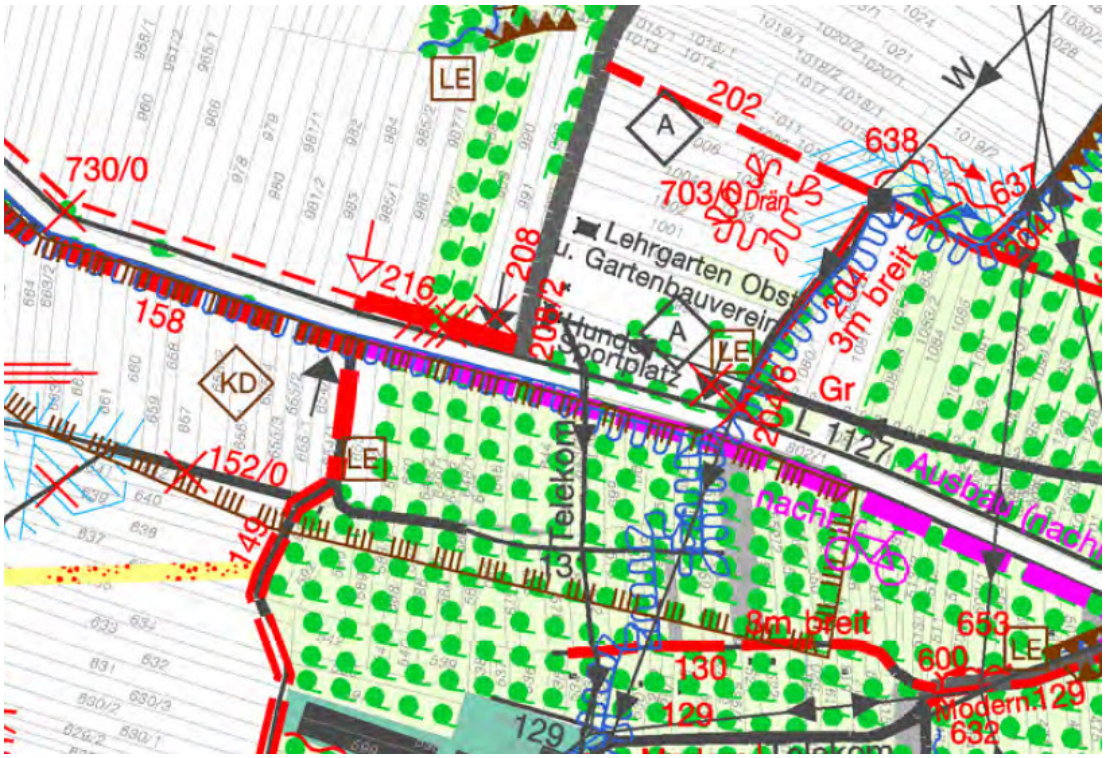


III.9 Bodendenkmale

Archäologische Funde sind im Bereich der Vereinsgelände aufgrund der Nutzung als Deponie unwahrscheinlich.

Es wird dennoch auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen: Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Im Wege- und Gewässerplan der Flurbereinigung (Stand Änderung 9) ist südlich der L 1127 ein Kulturdenkmal eingetragen. Vermerkt ist auch ein ökologisch wertvolles Landschaftselement.



III.10 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 dem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen. Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes sind zu beachten.

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

III.11 Abfallbeseitigung - Altlasten

Kampfmittelfreiheit ist noch nicht untersucht worden. Eine mögliche Munitionsablagerung konnte bei den großräumigen Aufschlüssen (Baggerschürfen) im Rahmen der Altlasterkundung nicht bestätigt werden.

Auf den Flächen befinden sich die Altablagerung „Hochgericht“, Flächen-Nr.: 00049-000, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ erfasst ist. Bei der Altablagerung handelt es sich um eine in den Jahren 1938 bis 1972 verfüllte Lehmgrube. Abgelagert wurde Hausmüll, evtl. Industrieabfälle, Bauschutt und Erdaushub. Als Überdeckung wurde eine Schicht Erdaushub (zwischen 0,4 bis 1,0 m Mächtigkeit) aufgebracht. Nach

Beendigung der Müllablagerungen 1972 ging der Lehmabbau noch bis in die 80 er Jahre nach den Luftbilderauswertungen weiter.

Nach den 1994 durchgeführten orientierenden Untersuchungen bezüglich Deponiegase befand sich die Altablagerung bereits in der Luftphase (Phase VI nach dem Deponiegasleitfaden).

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise der seit dem 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

III.12 Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs.4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LkreiWiG) gilt: Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Gemäß § 6 Abs. 2 LBOAVO (Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung) sind in den Bauzeichnungen zum Baugesuch die Ansichten der geplanten baulichen Anlage unter Angabe des vorhandenen und künftigen Geländes darzustellen.

III.13 Erbebenzone 0

Leutenbach liegt in der Zone 0 der Karte der Erdbebenzonen für Baden-Württemberg. Auf die DIN 4149: 2005-04 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) und die Schrift “Erdbebensicheres Bauen” (herausgegeben vom Innenminister Baden-Württemberg) wird hingewiesen.

III.14 Hinweise zur Gestaltung von Flächen und Ausführungen von Einrichtungen zur Eindämmung von Kriminalität

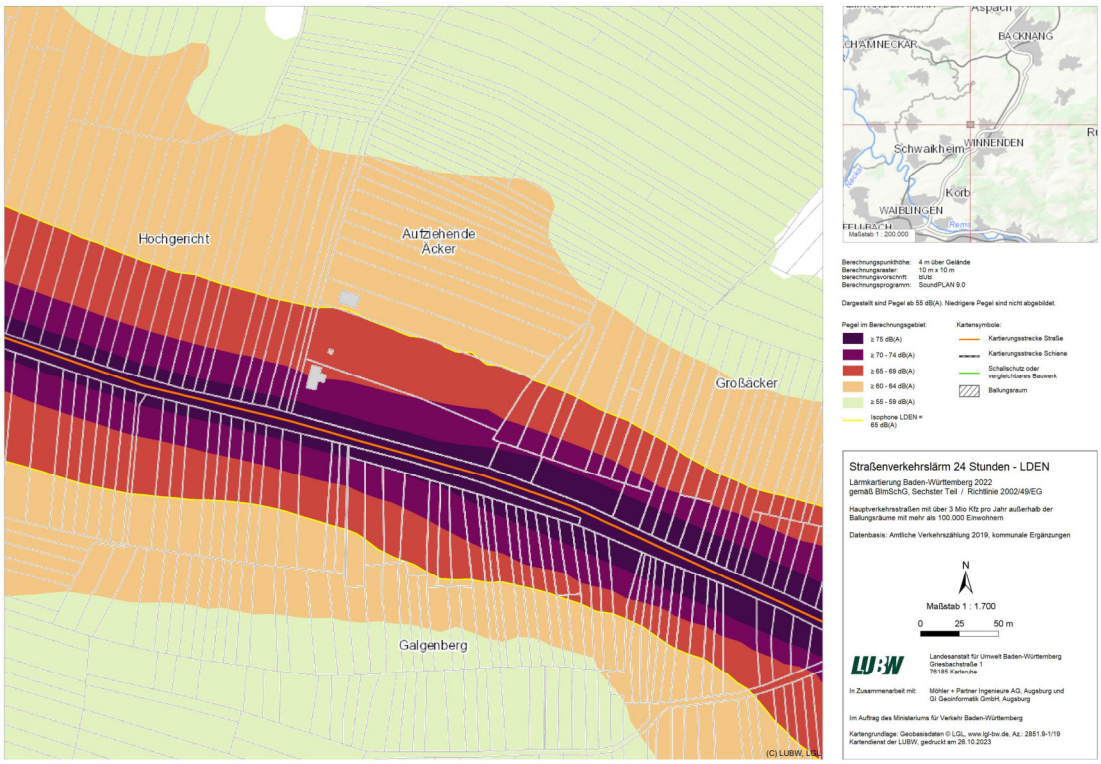
Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums ist bereit, Bauinteressenten auf dem Gebiet der Kriminalitätsvorsorge zu beraten. Sie empfiehlt, das Umfeld kommunikationsfreundlich und -fördernd zu gestalten und auch Parkplätze übersichtlich anzulegen und die Sicht nicht durch überdimensionierte Bepflanzung zu verdecken. Niedrige Bepflanzung und hochstämmige Bäume sind deshalb zu bevorzugen. Hauseingänge sollten von der Straße aus einsehbar sein. Auch hier sind 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 aus einsehbar sind. Es wird empfohlen, Gebäude mit einbruchhemmenden Fenstern und Türen nach ENV 1627 WK 2-4 auszustatten.

III.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)

Gemäß der VwV Technische Baubestimmungen gehört die DIN 4109 zu den im Baugenehmigungsverfahren stets zu prüfenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen.

Für den Verkehrslärm der L 1127 liegen teilweise sehr hohe Werte vor. Bei schutzbedürftigen Nutzungen ist dies entsprechend zu beachten.

Lärmkartierung Baden-Württemberg 2022



III.16 Landwirtschaftliche Emissionen

Von den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen können Emissionen in Form von Staub, Lärm und Gerüchen ausgehen. Diese sind nach den bisherigen Erkenntnissen ortsüblich und daher zu dulden.

III.17 Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen. Danach sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten (dazu zählen auch die meisten Vogelarten) insoweit geschützt, als Eingriffe den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnten. Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und/oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen.

Die Rechtsgrundlage für den Schutz von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten ist § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierbei kommt es nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art an und ob sich dieser durch einen Verstoß gegen § 44 Abs.1 Nr.3 verschlechtert. Solange die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten regelmäßig - wenn auch nicht ständig - genutzt werden, sind diese geschützt und ein Zugriff verboten. Nach Ende der Nutzzeit ist ein Zugriff auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr verboten, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zudem ist das Tötungsverbot bei der Planung zu beachten (hier gilt Individuenbezug): es ist zu prüfen, ob sich das Tötungs- oder Verletzungsrisiko „signifikant" erhöht. Alle geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bei Bedarf grundsätzlich zu ergreifen. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dürfen nur entfernt werden, wenn deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dazu sind vorgezogene Maßnahmen zulässig. Die anderen, unter den weniger strengen Schutzstatus fallenden „besonders geschützten Arten" sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu behandeln. Diese Arten sind in der Planung z.B. durch Vermeidungs-, Minderungs- und (artenschutzrechtliche) Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs.5 S.1 Nr.2 BNatSchG lediglich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden, auf die Ausnahmen in Satz 2 wird hingewiesen. 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.

Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.
Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG, bedarf es der Genehmigung der zuständigen Behörde, wenn Gehölzen und/oder Saatgut in der freien Natur außerhalb ihrer Vorkommensgebiete verwendet werden sollen.

III.18 Vermeidung von Vogelschlag

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verbietet das Töten oder Verletzen aller wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, zu denen die einheimischen Vogelarten gehören. Durch Verwendung von Glas in der Fassadengestaltung, insbesondere hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft, kann es zu einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko kommen, das den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 auslösen kann. Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln an Glas- und Fensterfronten von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anbauten sind diese vogelschlagsicher zu gestalten. Entsprechende Hinweise zu Gestaltung, Materialität und Dimensionierung sind der Fachliteratur im Sinne der anerkannten Regeln der Technik, der erforderlichen Sorgfalt und der guten fachlichen Praxis zu entnehmen.

III.19 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung

Es wird auf den neuen § 21 Naturschutzgesetz zur insektenfreundlichen Beleuchtung hingewiesen, aus dem sich u.a. eine Verpflichtung für neu zu errichtenden Beleuchtungsanlagen 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 Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweilige Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Lichtwirkung darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet sein. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Gebäudefassaden anzustrahlen, Strahlung gegen den Himmel sowie großflächige Lichtwerbung sind nicht zulässig.

III.20 Verbot von Schottergärten/Gebot von Fassaden- und Dachbegrünungen

Auf § 9 Abs.1 LBO und § 21a NatSchG BW wird hingewiesen: Die nicht überbauten 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. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

III.21 Nutzung der Solarenergie

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) enthält in § 23/35 eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubauten und Dachsanierungen sowie offenen Parkplätzen ab 35 Stellplätzen. Auf die genaueren Bestimmungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung wird ergänzend verwiesen.

III.22 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. Die öffentliche Verkehrsfläche ist schmaler, die erforderlichen Mehrlängen sind deshalb auf der privaten Grundstücksfläche auszubilden. Dies ist auch bei der Einfriedung zu beachten.

III.23 Straßenschilder und Straßenbeleuchtung

Auf § 5b des Straßenverkehrsgesetzes (STVG) BW wird hingewiesen. § 5b Abs.6: Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen zu dulden.

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

III.24 Maximale Höhe 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.

III.25 Nachbarrechtsgesetz

Gemäß § 27 des Nachbarrechtsgesetzes BW gilt: Enthält ein Bebauungsplan Festsetzungen über Böschungen, Aufschüttungen, Einfriedigungen, Hecken oder Anpflanzungen, so müssen hierfür die nach dem Nachbarrechtsgesetz vorgeschriebenen Abstände insoweit nicht eingehalten werden, als es die Verwirklichung der planerischen Festsetzung erfordert.

Gemäß § 11 des Nachbarrechtsgesetzes BW gilt: Mit toten Einfriedungen ist gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden (das gilt auch für Feldwege), ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Ist die tote Einfriedung höher als 1,50 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe, außer bei Drahtzäunen und Schranken.
Auf die Abstandsvorschriften der §§ 12 (Hecken), 15 (Waldungen) und 16 (sonstige Gehölze) wird hingewiesen.

III.26 Anbaubeschränkung

Gemäß § 22 Abs.1 StrG BW dürfen Hochbauten jeder Art längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen von äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gemäß § 22 Abs.6 gilt das nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.
Außerdem wird auf die Schutzmaßnahmen in § 28 StrG hingewiesen.

III.27 Schutzstreifen der Hauptwasserleitung

Die Hauptwasserleitung und deren Steuerkabel und Leerrohre sind durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB) oder Gestattungsverträge rechtlich gesichert. Dadurch wird ein Schutzstreifen begründet, der sich i. d. R. mittig zur Leitungsachse erstreckt.
1. Auf dem Grundstück dürfen im Bereich des Schutzstreifens der Leitungsanlagen keine Gebäude erstellt oder erweitert werden. Auf dem Grundstück dürfen generell keine Anlagen, Einrichtungen oder Vorrichtungen erstellt, geschaffen oder geduldet werden, die den Bestand oder den Betrieb der Anlagen gefährden könnten.
2. Planung, Herstellung und Veränderung von Gebäuden, Einrichtungen, Leitungen und Anlagen auf dem Grundstück sind mit dem Versorgungsträger rechtzeitig abzustimmen.
3. Innerhalb des Schutzstreifens der Anlagen sind Geländeveränderungen (Aufschüttungen oder Abgrabungen, auch zeitlich begrenzte Lagerungen von Erd-, Bau- oder sonstigem Material) grundsätzlich nicht erlaubt. Insbesondere das Herstellen oder Ändern von Böschungen, Stützmauern, Treppen-anlagen, Fundamenten für Zaunanlagen, Terrassen, Hofbefestigungen, Park- und Stellplätzen, Lagerflächen, Gartenhäusern, Geräteschuppen, Gartenteichen und dergleichen, bedarf vor deren Ausführung der Genehmigung des Versorgungsträgers.
4. Bepflanzungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Hierzu werden die Anlagen vor Ort durch den Versorgungsträger kostenlos abgesteckt und die Art und der Umfang der Pflanzung mit dem Grundstückseigentümer festgelegt.

5. Der ungehinderte Zugang zu den Leitungsanlagen ist den von dem Versorgungsträger beauftragten Personen zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten.
6. Werden entgegen den Regelungen nach Ziffer 1 bis 5 Anlagen des Versorgungsträgers in ihrem Bestand oder Betrieb gefährdet, muss der Grundstückseigentümer mit der kostenpflichtigen Herstellung des ursprünglichen Zustandes rechnen.
7. Die Regelungen nach Ziffer 1 bis 6 gelten jeweils auch für Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte des Grundstücks, insbesondere auch für die jeweiligen Rechtsnachfolger im Grundeigentum oder Grundbesitz.
8. Für Rückfragen und Auskünfte steht der Versorgungsträger (die Technische Betriebsleitung der NOW (Tel. 07951/481-0) in 74564 Crailsheim, Blaufelder Straße 23), gerne zur Verfügung.

III.28 Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher:

Botanischer Name	Deutscher Name	Verwendung	Standort/Boden
		a) Einzelstellung b) Feldhecke c) Ufergehölz d) Vogelschutzgehölz e) Pioniergehölz f) Bienenweide	1) kalkhaltig 2) sauer 3) feucht-nass 4) trocken 5) sonnig 6) halbschattig
Bäume			
Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5,
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Umus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6
Sträucher			
Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6,
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6

Hedera helix	Efeu	b,d,f	3,6
Ligustrum vulgare	Liguster	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6,
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

IV. Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am
2.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 im Amtsblatt	am
	im Internet	am
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom
		bis
	Im Internet	ab
4.	Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), Stellungnahme	Mail vom bis
5.	Veröffentlichungsbeschluss (Auslegungsbeschluss)	am
6.	Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Amtsblatt	am
	Im Internet (§ 3 Abs.2 Satz 5)	am
7.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom
		bis
	Im Internet	ab
8.	Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs.2 Satz 3, § 4 Abs. 2 BauGB)	Mail vom
	Frist zur Stellungnahme	bis
9.	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW)	am
10.	Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB) durch das Landratsamt	am
11.	Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt	am