

Stadt Erbach

Bebauungsplan „Schellenberg, Teil 1“

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Stand: 29.4.2019/ 30.01.2020 redaktionelle Ergänzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. 07. 2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

Allgemeine Angaben

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Erbach werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden also für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schellenberg, Teil 1“ neu aufgestellt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 (2) BauNVO):

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften (gemäß § 1 (5) BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (gemäß § 1 (5) BauNVO)
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung - Fremdwerbung (§ 4 Abs.3 Nr.2 i.V.m. § 1 Abs.9 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe (gemäß § 1 (5) BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (gemäß § 1 (6) BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone wird die Grundflächenzahl (GRZ) in dem Baugebiet folgendermaßen als Höchstmaß festgesetzt:

WA1 = GRZ 0,25

WA2, WA3 = GRZ 0,3

WA4 bis WA8 = GRZ 0,35

Im WA8 ist für Mittelhäuser bei Hausgruppen eine GRZ bis 0,6 zulässig. Ein Mittelhaus ist ein Gebäude mit beidseitiger Grenzbebauung.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximale Gebäudehöhen (GH) gemäß Plan-einschrieb festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhen (GH) wird bestimmt aus dem arithmetischen Mittel (Mittelwert) der Oberkante Fahrbahnrand im Schnittpunkt der jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenzen, die dem öffentlichen Erschließungsraum zugewandt sind. Maßgeblich ist die öffentliche Verkehrsfläche ohne Zufahrtsverbote.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhen (GH) ist die obere Dachbegrenzungskante bzw. Oberkante Dachfirst.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist gemäß Planeintrag in Metern über Normalnull festgesetzt. Siehe hierzu Schemaschnitt im Planteil.

Die im Planeintrag festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf bis zu maximal 0,3 m überschritten sowie bis zu maximal 0,3 m unterschritten werden.

Wird ein Gebäude zwischen zwei im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFHs) errichtet, gilt als festgesetzte EFH dieses Gebäudes das arithmetische Mittel zwischen diesen beiden im Plan festgesetzten EFHs. Die so ermittelte EFH darf jeweils bis zu maximal 0,3 m überschritten sowie bis zu maximal 0,3 m unterschritten werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlage wird gemäß Planeintrag durch eine maximale Gebäudehöhe für Satteldächer (GH SD) festgesetzt.

2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im WA1 bis WA5 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im WA6 und WA7 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im WA8 sind nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen „Na“ bis zu einer überbauten Fläche von 9 qm zulässig.

6. offene Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 (5) BauNVO)

6.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze/ Carports (Ga):

Stellplätze als Garagen/ Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen „Ga“ zulässig.

Überdachte Stellplätze/ Carports sind Stellplätze ohne Seitenwände, die jedoch über Dächer verfügen, die auf Stützen ruhen oder an der Außenwand eines anderen Gebäudes befestigt sind.

6.2 offene Stellplätze:

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen „St“ zulässig.

7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

7.1 Straßenverkehrsflächen

Gemäß Planeintrag werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

7.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:

Gemäß Planeintrag werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg „F“ festgesetzt.

Gemäß Planeintrag werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg „LW“ festgesetzt.

7.3 Verkehrsgrün

Gemäß Planeinschrieb wird ein Verkehrsgrün, als Bestandteil der Verkehrsflächen, festgesetzt.

7.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Gemäß Planeintrag werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

8. **Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

Auf den Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist eine Trafostation zulässig.

9. **Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für die Abwasserbeseitigung sind Retentionsflächen (RRH) für die Abwasserbeseitigung von unbelastetem Regen- und Oberflächenwasser festgesetzt.

10. **Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

10.1 Öffentliche Grünfläche ÖG1

Die öffentliche Grünfläche „ÖG1“ wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage mit Retention festgesetzt. Sie ist dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Grünfläche sind folgende Anlagen zulässig: Anlagen zur Retention (RRH), Wege und Spielflächen.

Textteil Ziff. 13.3 Maßnahmenfläche MF ist zu beachten.

10.2 Öffentliche Grünfläche ÖG2

Die öffentliche Grünfläche „ÖG2“ wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Randeingrünung festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind Anlagen zur Retention und Ableitung von unbelastetem Regen- und Oberflächenwasser (Mulden/ Gräben) zulässig.

Textteil Ziff. 12.1 Flächiges Pflanzgebot öffentliche Grünfläche ÖG2 - Randeingrünung ist zu beachten.

11. **Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 16 c BauGB)**

Zum Schutz vor Oberflächenwasser aus Starkregen, welches direkt auf das Plangebiet fällt, sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte, Kellerabgänge und Tiefhöfe müssen überflutungssicher ausgebildet werden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden.

Das Niederschlagswasser darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

12. Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a, b BauGB)

12.1 Pfg 1 – Flächiges Pflanzgebot öffentliche Grünfläche ÖG2 „Randeingrünung“

Die Flächen mit der Festsetzung „Pfg1“ sind zu mindestens 75% mit frei wachsenden, standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen aus der Artenverwendungsliste unter Ziff. C 12 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, soweit technische Anforderungen (z.B. von Retentionsflächen) dem nicht entgegenstehen. Eine durchgängige lockere Bepflanzung mit Gehölzen am Siedlungsrand ist zu gewährleisten. Die Einsaat der restlichen Fläche hat mit autochthonem Saatgut zu erfolgen. Retentionsmulden sind naturnah auszubilden und zu begrünen.

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang > 16 cm in 1,0 m Höhe

Sträucher: Höhe 100-150 cm

12.2 Einzelpflanzgebot „Pflanzung von Bäumen im Straßenraum“

An den im Plan gekennzeichneten Standorten ist je ein Einzelbaum II. Ordnung aus der Artenverwendungsliste (siehe Hinweise C Ziff. 12 Artenverwendungsliste) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe von mindestens 5,0 qm auszustatten und vor Überfahren zu schützen. Es ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen. Die Pflanzstandorte können von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung und der an den Bauantrag angelegten Freianlagenplanung um bis zu 5,0 m abweichen.

Für die Baumpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Hochstamm, Stammumfang > 16 cm in 1,0 m Höhe

12.3 Einzelpflanzgebot Anpflanzen von Laubbäumen auf den Baugrundstücken

Pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter hochstämmiger Laub-/Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenverwendungsliste unter Ziff. C 12 ist zu beachten.

Für die Baumpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Hochstamm, Stammumfang > 16 cm in 1,0 m Höhe

12.4 Pflanzbindung - Erhalt von Bäumen

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall sind diese gleichartig nachzupflanzen.

Eingriffe in den Kronen- und Wurzelbereich insbesondere durch Leitungsgräben, Auffüllung und Abgrabung sind unzulässig.

12.5 Allgemein

Im Rahmen der Pflanzgebote sind ausschließlich gebietsheimisch-standortgerechte Arten zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Es können Pflanzen der Vorschlagsliste zur Artenverwendung (vgl. Hinweise C Ziff. 12 Artenverwendungsliste) verwendet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Innerhalb der Flächen mit Pflanzgeboten sind zudem bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Ablagerungen aller Art (auch Gartenabfälle) unzulässig.

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

13.1 Dachbegrünung und Dachmaterialien

Zu begrünende Flachdächer und flach geneigte Dächer (siehe B Örtliche Bauvorschriften Ziff. 1.2) sind mit einer Substratstärke von mindestens > 8 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer und Zink sind als Dachflächen unzulässig.

13.2 Herstellung von privaten Stellplätzen und Zufahrten

Flächen für Zufahrten sowie Flächen für private Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengitterstein, Schotterrasen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

13.3 Maßnahmenfläche MF - Retentionsflächen

Auf den mit „MF“ gekennzeichneten Flächen sind Retentionsflächen für die Versickerung, Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers auszubilden. Die Flächen sind naturnah zu gestalten und zu entwickeln. Retentionsflächen sind entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen anzulegen und naturnah auszubilden. Auf den verbleibenden Grünflächen sind extensiv gepflegte Wiesenflächen aus autochthonem Saatgut mit *mindestens 50%* Blumenanteil und Gehölzgruppen zu entwickeln. Wege sind in wassergebundener Bauweise auszuführen.

Die Pflanzungen dienen den konfliktvermeidenden Maßnahmen bezüglich der vorkommenden Brutvogelarten Goldammer, Feldsperling und Haussperling.

Die Gehölzpflanzungen sind auf die Arten der Artenverwendungsliste (Ziff. C 12) begrenzt.

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang > 16 cm in 1,0 m Höhe

Sträucher: Höhe 100-150 cm

13.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität innerhalb des Geltungsbereiches – CEF Anbringen von Vogelnistkästen (§ 44 Abs.5 BNatSchG)

Als Ersatz für den verlorengehenden Brutbereich sind für den Feldsperling mindestens zwei handelsübliche, künstliche Nisthilfen an den südlich an die Grünfläche (ÖG1) angrenzenden bestehenden Bäumen (Pflanzbindung) fachgerecht anzubringen.

B Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Hauptdächer

Dachform/ Dachneigung:

Im WA sind Satteldächer SD mit einer Dachneigung von 30°- 40° zulässig.
Höhenversetzte Dachfirste (z.B.) Lichtbänder) sind bis zu einem Versatz von 1,3 m zulässig.

Farbe und Material der Dacheindeckung:

Die Dächer sind mit Ziegel- oder Betondachsteinen in rotem, rotbraunem oder grauem Farbton auszuführen, glänzende Dachsteine sind unzulässig.

Die Anforderungen nach Textteil A Ziff. 13.1 Dachbegrünung und Dachmaterialien sind einzuhalten.

1.2 Untergeordnete Dächer (Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen/ Carports, Nebenanlagen)

Für Garagengebäude, Nebenanlagen als Gebäude und Anbauten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 7° zulässig, wenn diese begrünt werden. Eine Nutzung als Dachterrasse ist zulässig.

Für überdachte Stellplätze/ Carports sind Flachdächer bis maximal 7° zulässig, wenn diese begrünt werden. Carports sind Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind.

Die Anforderungen nach Textteil A Ziff. 13.1 Dachbegrünung und Dachmaterialien sind einzuhalten.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen. Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Gebäudeseite ist unzulässig.

Verschiedene Formen von Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite sind unzulässig.

Dachaufbauten auf Nebenanlagen sind unzulässig.

1.4 Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energie – Solaranlagen

Bei Hauptdächern ist eine Aufständigung abweichend von der Dachneigung unzulässig; Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind nur parallel zur Dachneigung montiert zulässig. Die Montage kann ins Dach integriert oder auf der Dachdeckung erfolgen. Ein überschreiten des Dachfirstes ist nicht zulässig.

1.5 Fassadengestaltung

Als Materialien für Gebäudeaußenflächen sind Holz, Putz, Naturstein, Sichtbeton oder Glas zulässig. Holzverschalungen sowie Fassadenplatten aus Holzwerkstoffen oder Faserzement sind zulässig, regional untypische Holzblockhäuser sind jedoch unzulässig. (Ein regional untypisches Holzblockhaus ist ein in Blockbauweise errichtetes Gebäude mit Wänden aus übereinanderliegenden, rohen oder bearbeiteten Baumstämmen.)

Außer Glas sind hochglänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

1.6 Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

Bei Garagenbauten sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.1 Unbebaute Flächen sowie Stellplätze und Zufahrten

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Großflächig mit Steinen (lose, flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn mit der Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird.

Textteil A Ziff. 13.2 Herstellung von privaten Stellplätzen und Zufahrten ist einzuhalten.

2.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der privaten Gartenflächen sind gegenüber dem natürlich anstehenden Gelände bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig (zu *Böschung- und Stützmauer-Ausführung siehe Ziff. 2.3*).

2.3 Stützmauern und Böschungen

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden, sind unabhängig von ihrem Abstand zur Grenze bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m je Grundstück über natürlichem Gelände zulässig, somit an einer Grundstücksgrenze insgesamt bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m.

Weitere Höhenunterschiede sind mit einem Verhältnis 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher abzuböschchen.

Stützmauern haben einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Im Weiteren wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württembergs verwiesen.

3. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.1 Allgemein

Es wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg verwiesen. Hierbei sind u.a. mit toten Einfriedigungen gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden, ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Mit Hecken bis 1,80 m Höhe ist ein Abstand von 0,5 m, mit höheren Hecken ein entsprechend der Mehrhöhe größerer Abstand einzuhalten.

Stacheldraht sowie geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.

3.2 Als Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- lebende Hecken bis maximal 1,0 m Höhe (siehe Hinweise C Ziff. 12 Artenverwendungsliste)
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis maximal 1,0 m Höhe
- Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 1,0 m, wenn diese in die Hecke integriert sind.

Einfriedungen sind von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,0 m abzurücken.

Als Bezugspunkt für die Höhe gilt Hinterkante Gehweg/ Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche.

3.3 Als Grundstückseinfriedungen zwischen den privaten Grundstücken sind zulässig:

- lebende Hecken bis maximal 1,2 m Höhe (siehe Hinweise C Ziff. 12 Artenverwendungsliste)
- Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 1,0 m Höhe, maximaler Schließungsgrad 50 %

3.4 Als Grundstückseinfriedungen an den Gebietsrändern sind zulässig:

- lebende Hecken (Es wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg verwiesen.)
- Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise (maximaler Schließungsgrad 50 %) bis maximal 1,0 m Höhe, wenn diese in die Hecke integriert sind.

4. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden und eine Größe von max. 0,5 qm nicht überschreiten.

Werbeanlagen in Form von Wechsellicht, Lauflicht, elektronischen Laufbändern, Boostern, Videowänden oder Werbeanlagen mit dynamischen oder beweglichen Teilen sowie Fahnen sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

5. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 (1) LBO)

Gemäß § 74 (2) Nr. 2 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) erhöht; für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend. Es gilt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung für die 1. Wohnung unabhängig der Wohnungsgröße auf 2 Stellplätze festgesetzt.

Für die 2. Wohnung ist bei einer Wohnungsgröße unter 80 qm 1 weiterer Stellplatz, bei einer Wohnungsgröße über 80 qm 2 weitere Stellplätze nachzuweisen.

Die Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

C Hinweise

1. Denkmalschutz/ Bodenfunde

Sollten im Zuge von Bauarbeiten archäologische Funde (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, etc.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2. Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1747) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§1 und 18 wird verwiesen. Insbesondere ist auch §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.). Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

Auf § 202 BauGB Schutz des Mutterbodens, die DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und die DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten wird hingewiesen.

Sofern überschüssiges Bodenmaterial anfällt, sollte in Betracht gezogen werden dieses einer landwirtschaftlichen Verwertung zuzuführen. Es ist folgendes zu beachten: Soll anfallender Bodenaushub auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke über 500 qm aufgebracht werden, ist hierfür eine naturschutzrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Forst und Naturschutz, zu beantragen.

3. Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Altlastenkataster keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Unbrauchbare und/ oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einsatz kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einsatz kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten. Auf technische Detailvorgaben der VwV Boden wird hingewiesen.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien, z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 nach VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt zur Auffüllung verwendet werden.

4. Grundwasserschutz, Gewässerschutz, Gründungsmaßnahmen

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten (z.B. Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung), bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis einen Monat vor Beginn der Bauarbeiten anzuzeigen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

5. Abwasser

Für das Gebiet selbst ist vom Träger der Bauleitplanung im Rahmen eines Wasserrechtsgesuches der Nachweis einer geordneten Abwasserbeseitigung unter Berücksichtigung des § 46 des Wassergesetzes zu erbringen und der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zur wasserrechtlichen Erlaubnis/Genehmigung in 2-facher Ausfertigung vorzulegen.

6. Baugrunduntersuchung

Für Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

7. Ökologische Empfehlungen

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

8. Artenschutz - Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitarbeiten sowie Abriss von Gebäuden oder Arbeiten an Gebäuden und Gelände (§ 39 Abs.5 BNatSchG und § 44 BNatSchG)

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten sowie der Abriss von Gebäuden sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der zulässige Zeitraum für die Gehölzentnahme ist auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt (Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG).

Sollen Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten zur Räumung des Baufeldes innerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, ist der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Alb-Donau-Kreis durch einen Fachkundigen ein Nachweis zu erbringen, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

9. Landwirtschaftliche Immissionen/ Geruchsgutachten

Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die sporadisch zu Belästigungen im Wohngebiet führen können. Ebenso sind die zulässigen Immissionen von landwirtschaftlichen Betrieben hinzunehmen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich derzeit 4 landwirtschaftliche Betriebe. Es wurde daher eine Geruchsbelastung im Plangebiet durch die Emissionen der Betriebe anhand einer Ausbreitungsrechnung bestimmt. Neben der Ermittlung der Ist-Situation, sind in die Berechnungen auch mögliche Entwicklungspotenziale der Betriebe (Betriebserweiterungen) untersucht und dargestellt worden. Die Emissionen aller Quellen wurden verdoppelt. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Geruchsbelastung selbst bei einer Verdopplung der Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe unter den zulässigen 10% der Jahresstunden liegt. Das geplante Wohngebiet ist somit uneingeschränkt als solches nutzbar. Ein mögliches Entwicklungspotenzial der Betriebe wird durch das geplante Wohngebiet nicht eingeschränkt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es in der zweiten Nachthälfte durch Kaltluftabflüsse zu Belästigungen kommen kann, diese sind als ortsüblich zu tolerieren. Aus diesen Belästigungen können keine Forderungen gegenüber den nordwestlich gelegenen Tierhaltungsbetrieben erhoben werden, die diese in der ordnungsgemäßen Nutzung ihrer baurechtlich genehmigten Hofstellen einschränken.

Es wird auf die Geruchsimmisionsprognose der Ingenieurgesellschaft MÜLLER-BBM GmbH, Planegg (Bericht Nr. M151852/01) vom 22.11.2019 hingewiesen. Dieses ist Anlage des Bebauungsplanes.

10. Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu sind Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwendet werden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

11. Verlegung von Telekommunikationsleitungen

Bei der Abwägung über die Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Rahmen von § 63 (3) TKG wird von der Stadt Erbach zur Vermeidung eines negativen visuellen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan beigefügten örtlichen Bauvorschriften die unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen als vorrangiges Ziel angesehen.

12. Artenverwendungsliste

Im Straßenraum sind die Arten der GALK-Liste (deutsche Gartenamtsleiterkonferenz-Liste) bevorzugt zu verwenden. Auf eventuelle Konflikte zwischen fruchttragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr wird hingewiesen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 zu beachten.

Bei sonstigen Anpflanzungen sind nur gebietsheimische Gehölze für den Naturraum des Stadtgebiets Erbach aus der folgenden Liste auszuwählen. Die Pflanzen sollen aus dem Produktionsraum Nr. 7 (Süddeutsches Berg- und Hügelland) stammen. Die fett gedruckten Arten sind bevorzugt zu verwenden.¹

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
Großbäume, 20 bis 30 m		
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	I. Ordnung

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002

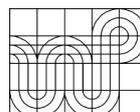
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I. Ordnung
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	I. Ordnung
Grau-Erle	Alnus incana	I. Ordnung
Birke	Betula pendula	I. Ordnung
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	I. Ordnung
Stiel-Eiche	Quercus robur	I. Ordnung
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	I. Ordnung

Kleinbäume und mittelhohe Bäume, 7 bis 20 m		
Feldahorn	Acer campestre	II. Ordnung
Hainbuche	Carpinus betulus	II. Ordnung
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana	II. Ordnung
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	II Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II Ordnung
Zitterpappel	Populus tremula	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	Prunus avium	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	II. Ordnung
Purpur-Weide	Salix purpurea	II. Ordnung
Fahl-Weide	Salix rubens	II. Ordnung
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	II. Ordnung
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	II. Ordnung

Sträucher		
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Schlehe	Prunus spinosa	
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	
Echte Hunds-Rose	Rosa canina	
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	

Im Straßenraum sind die Arten der GALK-Liste (deutsche Gartenamtsleiterkonferenz-Liste) bevorzugt zu verwenden.

Ausgefertigt, Stadt Erbach:



WICK + PARTNER
 ARCHITECTEN STADTPLANER
 Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
 T 0711. 2 55 09 55 0
 info@wick-partner.de

Bürgermeister Achim Gaus

Planverfasser