

KREIS: HEILBRONN
GEMEINDE: HARDTHAUSEN
GEMARKUNG: GOCHSEN

K M B



TEXTTEIL

ENTWURF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Ob dem Kirchhof II“

Ludwigsburg, den 03.12.2018

Bearbeiter/in: U. Müller
Projekt: 1998



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 99, 103)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.



A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig:

4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind nicht zulässig:

5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
6. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen:

7. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
8. Anlagen für Verwaltungen
9. Gartenbaubetriebe
10. Tankstellen

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl: 0,4

Die zulässige Grundfläche darf in den Bereichen A und B durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc.) bis max. 0,6 überschritten werden.

Im Bereich C darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc.) bis max. 0,7 überschritten werden.

A.2.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sind die festgesetzten Bezugshöhen. Die Höhen gelten am Ort des Eintrags.



Bei einer Unterschreitung müssen die bestehenden oder geplanten Anschlüsse der Entwässerung berücksichtigt werden.

A.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximalen Trauf- und Firsthöhe, bzw. durch die maximale Gebäudehöhe jeweils bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe. Je nach Dachform und Dachneigung wird zusätzlich eine maximale Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt.

Firsthöhe (FH): Die Firsthöhe wird gemessen ab festgesetzter Bezugshöhe bis zum First des Hauptbaukörpers.

Traufhöhe (TH): Die maximale Traufhöhe wird gemessen ab der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Zum Bau von Gegengiebeln und Zwerchgiebeln ist im Bereich A, B und C eine Unterbrechung der Traufkante von 50 % der Trauflänge zulässig.

Gebäudehöhe (GBH): Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachfläche.

(A) SD, vSD, WD 30 - 40°: THmax = 4,2 m, FHmax = 8,0 m, FD 0 – 5° GBHmax 4,20 m (siehe Ziffer B1.1), maximal ein Vollgeschoss

(B) SD, vSD, WD 10° - 40°: FHmax = 8,0 m

PD, ZD 10 - 25°: FHmax = 8,0 m

FD 0 - 5°: GBHmax = 6,8 m,

(C) SD, vSD, WD 10 - 40°: FHmax = 8,5 m

PD, ZD 10 – 25°: FHmax = 8,5 m

FD 0 -5°: GBHmax = 6,8 m

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

A.3.1 Bauweise

a1: abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise offen, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudegesamtlänge (der Hauptgebäude) auf 16 m. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

a2: abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise offen, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudegesamtlänge (der Hauptgebäude, ohne Unterbrechung durch Garagen) auf 30 m. Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihen / Kettenhäuser).

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Kellerabgänge, Dachüberstände bis 0,6 m und Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Mindestabstand von Terrassen und Kellerabgängen



zur öffentlichen Straßengrenze muss 1,5 m betragen. Der Mindestabstand von Dachüberständen zur öffentlichen Straßengrenze muss 2 m betragen.

A.3.3 *Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*

Die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlage ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen (siehe Planeinschrieb). Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Gebäudeteile, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten ist bei Einzelhäusern auf 3 Wohneinheiten, bei Doppelhaushälften auf 2 Wohneinheiten und bei Hausgruppen (Reihen-/Kettenhäuser) auf 1 Wohneinheit begrenzt.

A.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

A.5.1 *Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze*

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Für Garagen und überdachte Stellplätze ist ein Mindestabstand von 1m zur öffentlichen Verkehrsfläche vorgeschrieben. Bei einem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von weniger als 5 m ist ein elektrischer Garagenantrieb mit Funkfernsteuerung erforderlich.

Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im direkten Anschluss an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen.

A.5.2 *Nebenanlagen*

Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Entlang von Feldwegen ist von Nebenanlagen zur Grenze ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

A.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Mischverkehrsfläche
Straßenverkehrsfläche
Parkfläche
Gehweg
Landwirtschaftlicher Weg
(siehe Planeinschrieb)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie für die Ausführung.

A.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrünfläche



A.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

A.8.1 Maßnahmenfläche 1

Auf der im Plan gekennzeichneten Maßnahmenfläche M1 ist eine Eidechsenzelle anzulegen.

Vor Arbeiten im geplanten Baufeld sind folgende konfliktvermeidende Maßnahmen durchzuführen:

1. Beseitigung des Laubhaufens während der Aktivitätsphase der Zauneidechse in den Sommermonaten
2. Abschnittsweiser Rückschnitt der Vegetation der Streuobstwiese auf Zierrasenlänge zum Abdrängen vorhandener Zauneidechsen durch fortwährenden Rückschnitt in Richtung Buchsbachtal
3. Erhaltung des kurzschürigen Niveaus nach Erstrückschnitt durch intensive Mahd oder alternativ Abdeckung der kurzgeschnittenen Abschnitte durch reptilienabweisende Folie.
4. Intensiver kurzschüriger Rückschnitt des südlich angrenzenden Grünlands zur Abwendung einer möglichen Habitatssteigerung derselben.

A.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)

Das im Plan dargestellte Leitungsrecht (LR) wird zugunsten der Gemeinde Hardthausen und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

In den gekennzeichneten Bereichen sind unterirdische Leitungen und oberirdische Schachtbauwerke zu dulden.

Leitungsrechte (siehe Planeintrag) dürfen nur durch Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen ohne eine Unterkellerung überbaut werden.

A.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

A.10.1 Pflanzbindung 1 (Pfb 1) – Einzelbäume

Die im Lageplan eingezeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen (gleiche Anzahl) von einheimischen, standortgerechten Arten zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in den Pflanzenlisten 1 aufgeführt.

A.10.2 Pflanzbindung 2 (Pfb 2) / Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Feldhecke (flächiges Pflanzgebot / flächige Pflanzbindung)

Auf den durch Planzeichen festgelegten Flächen (Pfb 2) sind Feldhecken aus standortgerechten einheimischen Sträuchern und Bäumen dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Im Anschluss an die bereits vorhandenen und über die Pflanzbindung 1 gesicherten Gehölzstrukturen, sind auf den durch Planzeichen festgelegten Flächen (Pfg 2) Feldhecken aus standortgerechten einheimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Die Gehölze werden in lockeren Gruppen unterschiedlicher Größe (3 – 9 Gehölze) gepflanzt. Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 2 aufgeführt.



Innerhalb der Pflanzbindung 2 / des Pflanzgebots 1 sind Stützbauwerke zulässig.

A.10.3 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Einzelbäume auf öffentlichen Grünflächen und Parkflächen

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind hochstämmige groß- bzw. mittelkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind veränderbar, sofern die ursprüngliche Gestaltungsidee erhalten bleibt.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 m² unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

A.10.4 Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Einzelbäume am Straßenrand auf Privatgrundstücken

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind hochstämmige groß- bzw. mittelkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind geringfügig veränderbar, sofern die ursprüngliche Gestaltungsidee erhalten bleibt.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 m² unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

A.10.5 Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – Eingrünung mit Sträuchern (Privatgrundstücke)

Auf den durch Planzeichen festgelegten Flächen sind standortgerechte einheimische Sträucher zu pflanzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 2 aufgeführt.

Nadelgehölze und immergrüne Gehölze sind nicht erlaubt (z.B. Tuja und Zypressen).

A.11 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Neue Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

A.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Randbefassungen mit Hinterbeton sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,0 m Tiefe zu dulden. Zudem sind unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 126 Abs. 1 BauGB Lichtmasten und Verkehrszeichen auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden sind.



B *Örtliche Bauvorschriften*

gemäß § 74 LBO

B.1 *Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)*

B.1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude: siehe Planeintrag.

Für die Hauptgebäude sind nur die im Plan dargestellten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Im Einzelnen sind dies:

Bereich A: Satteldach SD, Versetztes Satteldach vSD (Versatz max. 1 m), Walmdach WD, mit Dachneigungen zwischen 30° und 40°.

Flachdach 0 – 5° bis zu einer Grundfläche von 40 % der Gesamtgrundfläche des Wohngebäudes. Die Höhe des Flachdaches inkl. Attika, Geländer und Brüstung, darf die max. zulässige Traufhöhe nicht überschreiten.

Bereich B / C: Satteldach SD, Versetztes Satteldach vSD (Versatz max. 1 m), Walmdach WD, mit Dachneigungen zwischen 10° und 40°

Pultdach PD, Zeldach ZD mit Dachneigungen zwischen 10° und 25°.

Flachdach mit Dachneigung 0 – 5°.

Aneinandergebaute Gebäude müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

B.1.2 Dacheindeckung und –gestaltung

Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen rot und rotbraun sowie grau bis anthrazit zu wählen. Reflektierende oder glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen, nicht zulässig. Alternativ sind Dachbegrünungen zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind lichtdurchlässige Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO. Unbeschichtete Dachabdeckungen aus Blei sind unzulässig. Bei aneinandergebauten Gebäuden ist zur Dacheindeckung das gleiche Material zu verwenden.

B.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

Allgemeine Bestimmungen: Die Gesamtlänge von Einzelgauben im Bereich A, B und C darf 60 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

B.1.4 Fassaden

Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100), Schwarz sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden. Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig mit Ausnahme von Fenster, Türen und Flächen für die Solarnutzung.



B.2 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B.2.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Tote Einfriedungen und Hecken, die an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche). Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,1 m aufweisen.

Einfriedungen entlang von Feldwegen dürfen max. 1,5 m hoch sein und müssen zur Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 0,5 m aufweisen (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist der bestehende Feldweg).

B.2.2 Einfriedungen gegenüber den Baugrundstücken

Sichtschutzwände sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m über dem bestehenden Gelände zugelassen. Im Übrigen gilt das Nachbarrecht.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Sichtschutzwände einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,1 m aufweisen.

B.2.3 Abfallbehälter

Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind baulich zu umgrenzen oder einzugrünen, müssen jedoch nicht überdacht sein. Flächen für Abfallbehälter sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B.2.4 Geländemodellierung entlang der öffentlichen Straßenfläche

Zur Geländemodellierung der Grundstücke bzw. zum Ausgleich von Höhenunterschieden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, sind im Bereich A Böschungen von höchstens 1:1,5 sowie Stützbauwerken mit einer Gesamthöhe bis max. 2,0 m zulässig.

Die Bauwerke sind jedoch orthogonal zu den Verkehrsflächen zu staffeln. Die einzelnen Stützbauwerke dürfen hierbei eine maximale Höhe von 1,2 m besitzen. Der Abstand zwischen den einzelnen Stützbauwerken muss mindestens 0,5 m betragen.

In den Bereichen B und C sind zur Geländemodellierung der Grundstücke bzw. zum Ausgleich von Höhenunterschieden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, Böschungen von höchstens 1:1,5 sowie Stützbauwerken mit einer Gesamthöhe bis max. 1,2 m zulässig.

Entlang von Feldwegen ist mit Mauern zur Grenze ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

B.3 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind je Wohneinheit mindestens 2,0 Stellplätze zu errichten.

Stellplätze im Zufahrtsbereich von Garagen bzw. Carports von Einfamilienhäusern können als notwendige Stellplätze anerkannt werden, soweit die Tiefe der Zufahrt mit dem darauf anzurechnenden Stellplatz mindestens 6 m beträgt und die Zufahrt nicht mehr als 6% Gefälle aufweist.

B.4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude sind nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne zulässig. Diese sind in ihrer Farbe und Position so zu wählen, dass sie sich in die Fassaden- bzw. Dachgestaltung einfügen. Dies gilt auch für Parabolantennen.



B.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.



C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

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.

C.2 Bodenschutz

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

Auf das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ wird verwiesen.

C.3 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist die Untere Wasserbehörde auch für die baurechtliche Entscheidung gem. § 98 Abs. 2 WG zuständig.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) sind vorher gemäß §37 Abs. 2 WG dem Landratsamt Heilbronn, Fachbereich Umwelt, anzuzeigen.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß §37 Abs. 4 WG anzeigepflichtig. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

C.4 Erneuerbare Energien

Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden. Besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen wird verwiesen.

C.5 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik (z.B. LED) an Gebäuden und als Straßenbeleuchtung zu installieren, um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken. Diese sind außerdem so anzubringen, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird. Auf sog. „Skybeamer“ ist zu verzichten.



C.6 Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

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 gemäß § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

C.7 Artenschutz

Zum Bebauungsplanverfahren „Ob dem Kirchhof II“ wurde vom Dipl.-Biol. Dieter Veile und Dipl.-Biol. Dr. Heike de Vries eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Dazu wurden die Vorkommen von Vögeln sowie europarechtlich geschützte Reptilien und Schmetterlingen (Nachtkerzenschwärmer, Großer Feuerfalter) erfasst und bezüglich der zu erwartenden Eingriffe artenschutzrechtlich bewertet. Parallel dazu wurden die Zielarten, eine Gruppe von Arten von besonderem planerischen Gewicht und lokaler Spezifikation, artenschutzrechtlich berücksichtigt und im Jahr 2018 untersucht. Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Vogelarten:

Durch das Vorhaben werden Bäume gerodet, die potentielle Bruthöhlen enthalten, in denen zwar keine Hinweise auf eine zurückliegende Brutaktivität (Nester bzw. Reste von Nestern, Eierschalenreste, Kots Spuren, Federn) vorgefunden wurden, die jedoch zukünftig als Nistplatz genutzt werden könnten. Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen (Eier, fluchtunfähige Nestlinge) höhlen- und astbrütender Vogelarten ist die Maßgabe nach § 39 BNatSchG Abs. 5 einzuhalten, nach der vom 01.03.-30.09. keine Gehölze gerodet werden sollen.

Reptilien:

Im Plangebiet wurde ein Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen, deren Fortpflanzungsstätte durch das Vorhaben zerstört wird. Damit erfolgt ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Als CEF-Maßnahme wird die Anlage einer Eidechsenzelle festgesetzt. Siehe hierzu Festsetzung unter A.8.

Fledermäuse, Holzkäfer, Schmetterlinge:

In den vorhandenen Baumhöhlen wurden keine Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse oder europarechtlich geschützte Holzkäfer gefunden. Die Suche nach Vorkommen von bestimmten europarechtlich geschützten Schmetterlingsarten (Nachtkerzenschwärmer, Großer Feuerfalter) verlief negativ und wurde aufgrund fehlender Larvalfutterpflanzen bzw. ungeeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen.

Zielarten (nach Zielartenkonzept Baden-Württemberg):

Im Plangebiet wurde die Zauneidechse nachgewiesen (vgl. Reptilien oben). Alle weiteren Zielarten kommen im Untersuchungsgebiet aufgrund der für sie defizitären Habitatstrukturen grundsätzlich nicht vor.

(Auf die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung des Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm vom Juni 2018 wird verwiesen).



C.8 Geologie

Auf die Notwendigkeit von objektbezogenen Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper.) Diese werden im Plangebiet größtenteils von quartären Lockergesteinen (Löss, Lösslehm) unbekannter Mächtigkeit verdeckt.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind im Ostteil des Plangebietes nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Aus das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lorb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, wird hingewiesen.

C.9 Nutzung landwirtschaftlicher Flächen

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z. B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.



D Pflanzlisten

D.1 Pflanzenliste 1 Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20cm

Geeignete großkronige Arten

Spitzahorn	Acer platanoides
Kastanie (Sorte)	Aesculus x carnea
gem. Esche (in Sorten)	Fraxinus excelsior
Walnuß	Juglans regia
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur

Geeignete klein- bis mittelkronige Arten

Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wildbirne (in Sorten)	Pyrus communis
Echte Mehlbeere (in Sorten)	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Weißdorn	Crataegus monogyna

D.2 Pflanzenliste 2 Sträucher / Bäume

		Baum	Strauch
Feld-Ahorn	Acer campestre	x	
Hänge-Birke	Betula pendula	x	
Hainbuche	Carpinus betulus	x	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea		x
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana		x
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna		x
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus		x
Esche	Fraxinus excelsior	x	
Liguster	Ligustrum vulgare		x
Zitterpappel	Populus tremula	x	
Vogelkirsche	Prunus avium	x	
Schlehe	Prunus spinosa		x
Traubeneiche	Quercus petraea	x	
Stieleiche	Quercus robur		
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus		x
Hunds-Rose	Rosa canina		x
Speierling	Sorbus domestica	x	
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana		x
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus		x

