

KREIS: HEILBRONN
GEMEINDE: ILSFELD
GEMARKUNG: AUENSTEIN

K M B



TEXTTEIL

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Hühnesäcker/Mühlrain“

Ludwigsburg, den 20.08.2018

Bearbeiter/in: U. Müller / S. Hübner
Projekt: 2032



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)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig:

3. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen

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

3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Gartenbaubetriebe
5. 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 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.

Zusätzlich ist im Bereich B eine Überschreitung bis max. 0,8 für Tiefgaragen zulässig, wenn sie vollständig erdüberdeckt und intensiv begrünt sind.

A.2.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen sind die festgesetzten Bezugshöhen (B).

Die Höhen gelten am Ort des Eintrags. Für dazwischenliegende Gebäude ist, bezogen auf die Gebäudemitte, eine Interpolation durchzuführen.

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



Weitere Überschreitungen sind nur unter gleichzeitiger Reduzierung der Gebäudehöhe zulässig.

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 (siehe Planeinschrieb) jeweils bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe.

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 Dachhaut. Zum Bau von Gegengiebeln und Zwerchgiebeln ist 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.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 Gebäudelänge 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 Gebäudelänge auf 28 m.

a3: abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise offen, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 25 m. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Ketten- und Reihenhäuser.

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 Verkehrsfläche muss 1,5 m betragen.

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

Die Hauptausrichtung bzw. 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 in den Bereichen ^(A) ^(C) ^(D) ist auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

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 sowie auf den im Plan festgesetzten Flächen (Ga) zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, im direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen. Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der max. zulässigen Gebäudehöhe und Wandfläche von Garagen, gilt die angrenzende Straßenhöhe der Erschließungsstraße im Bereich der Garagenzufahrt.

A.5.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt sein. Die Mindestüberdeckung muss 0,5 m betragen. Der Substrataufbau muss mit steinfreiem kulturfähigem Bodenmaterial erfolgen. Die Flächen sind intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Der Höhenunterschied zwischen der direkt angrenzenden Straßenhöhe und Oberkante Tiefgaragendach darf maximal 1,20 m betragen. Dieser Höhenunterschied ist mit Gabionen, Naturstein oder Steinblöcken zu verkleiden oder zu begrünen.

A.5.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können im WA auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Außerhalb der Bauflächen dürfen sie eine Größe von 15 m³ umbauten Raum nicht überschreiten.

Längs der Kreisstraße sind Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 13 m verboten.

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

Mischverkehrsfläche
Straßenverkehrsfläche
Gehweg
Fuß- und Radweg
Landwirtschaftlicher Weg
öffentliche Parkfläche
(siehe Planeinschrieb)

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 Wasserdurchlässige Beläge

Für private PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien (Kies, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotterrasen u.ä.) zulässig. Dies gilt nicht für TG-Zufahrten.

A.8.2 Dachbegrünung

Geneigte Dächer/ Flachdächer bis 10° von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

Das im Plan dargestellte Geh- und Fahrrecht (GR/FR) wird zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

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

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

Leitungsrechte (siehe Planeintrag) sind von Bauwerken und tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

A.10 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

A.10.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Einzelbäume im Straßenraum

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

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 und 2 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.10.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Einzelbäume am Straßenrand auf Privatgrundstücken

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

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 und 2 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.10.3 *Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Innere Durchgrünung mit Bäumen (Privatgrundstücke)*

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist auf den nicht überbauten Grundstücksteilen mindestens ein mittel- oder großkroniger, standortgerechter und einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 und 2 aufgeführt.

Die im Plan per Planzeichen festgesetzten Bäume (Pflanzgebote) werden angerechnet.

A.10.4 *Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – Innere Durchbegrünung mit Sträuchern (Privatgrundstücke)*

10% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 3 aufgeführt. Nadelgehölze und immergrüne Gehölze sind nicht erlaubt (z.B. Tuja und Zypressen).

A.10.5 *Pflanzgebot 5 (Pfg 5) / Pflanzbindung 5 (Pfb 5) – Feldhecke (flächiges Pflanzgebot / flächige Pflanzbindung)*

Auf den durch Planzeichen festgelegten Flächen (Pfg 5) sind Feldhecken aus standortgerechten einheimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Auf den durch Planzeichen festgelegten Flächen (Pfb 5) sind Feldhecken aus standortgerechten einheimischen Sträuchern und Bäumen 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 3 aufgeführt.

Innerhalb des Pflanzgebot 5 und der Pflanzbindung 5 sind Stützbauwerke zulässig.

A.10.6 *Pflanzgebot 6 (Pfg 6) – Dachbegrünung*

Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats gemäß Pflanzenliste 4 zu versehen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Bei der Verwendung von Photovoltaik- und Solaranlagen sind diese mit einer Ständerbauweise zu errichten um eine Kombination mit der Dachbegrünung zu ermöglichen.

A.10.7 *Pflanzgebot 7 (Pfg 7) – Intensive Begrünung von Tiefgaragen*

Tiefgaragen sind außerhalb der Hochbauten, sofern in diesen Bereichen keine oberirdischen Zufahrten oder Zugänge angelegt werden, erdüberdeckt auszuführen. Hiervon ausgenommen sind die Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten. Die Mindestüberdeckung muss 0,5 m betragen. Der Substrataufbau muss mit steinfreiem kulturfähigem Bodenmaterial erfolgen. Die Flächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

A.10.8 *Pflanzbindung 1 (Pfb 1) – Feldhecke*

Die im Plan durch Planzeichen eingetragenen flächigen Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen (gleiche Anzahl und Gehölzart) zu ersetzen.



Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 3 aufgeführt.

A.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Randeinfassungen 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.

A.12 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Im Rahmen der Grobkonzeption wurde ein Konzept zur Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit der Schozach an der Unteren Mühle, Gemeinde Ilsfeld, in Form einer rauen Rampe erarbeitet.

Diese ökologische Aufwertungsmaßnahme wird als Ersatzmaßnahme im Rahmen der vorliegenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung angerechnet.

Die biologische und morphologische Gewässerdurchgängigkeit der Schozach soll durch die Herstellung einer rauen Rampe wiederhergestellt werden.

Zur konkreten Beschreibung der vorliegenden Maßnahme wird auf die Gutachterliche Stellungnahme, Lageplan und Schnitt sowie auf die Kostenschätzung vom Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH vom Oktober 2017 verwiesen.

Die Wiederherstellung der Durchgängigkeit bei Gewässern ist nach ÖKVO eine kleinflächige Maßnahme mit großer Flächenwirkung. Bei dieser Art von Maßnahmen erfolgt eine Bewertung über die Maßnahmenkosten. Dabei entsprechen 1 Euro Maßnahmenkosten 4 ÖP.

Die Gesamtkosten zur Herstellung einer rauen Rampe liegen inklusive Nebenkosten bei rund 250.000 € (Brutto). Daraus resultiert ein Gewinn an ca. 1.000.000 ÖP (= 250.000 € x 4 ÖP/€).



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.

Aneinandergebaute Gebäude müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

B.1.2 Garagen, überdachte Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind mit der für Hauptgebäude festgesetzten Dachneigungen auszuführen oder sind mit einem dauerhaft extensiv begrünten Flachdach zu versehen. Bei extensiv begrünten Flachdächern ist eine mindestens 10 cm starke Substratschicht anzulegen.

B.1.3 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. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis 10° ist eine extensive Dachbegrünung zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind lichtdurchlässige Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO. Unbeschichtete Dachabdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Bei aneinandergebauten Gebäuden ist zur Dacheindeckung das gleiche Material zu verwenden.

B.1.4 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

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.

Bei dem geschosswohnungsbau im Bereich B ist an der Seite zu öffentlichen Verkehrsflächen für das Dachgeschoss ein Rücksprung von mindestens 2 m vorzusehen.

B.1.5 Fassaden

Außenwandflächen sind zu verputzen, als Sichtmauerwerk oder als Sichtbetonflächen auszuführen. Fassaden mit Holzschalungen sind zulässig.

Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100). 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 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

Private nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und oberirdischen Garagen sowie Zugänge sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

B.2.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Tote Einfriedungen und Hecken, die an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, dürfen eine Höhe von 1,50 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.

B.2.3 Einfriedungen gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlicher Nutzflächen

Mit Einfriedungen gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlicher Nutzflächen muss ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden.

B.2.4 Abfallbehälter

Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind baulich zu umgrenzen oder einzugrünen. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B.2.5 Geländemodellierung entlang der öffentlichen Straßenfläche

Zur Geländemodellierung der Grundstücke bzw. zum Ausgleich von Höhenunterschieden entlang der öffentlichen Straßengrenze, sind Böschungen von höchstens 1:1,5 sowie Natursteinmauern, Gabionen und Steinblöcke bis max. 1,2 m zulässig.

B.2.6 Geländemodellierung auf privater Grundstücksfläche

Auf den Grundstücken entlang des Südlichen Randes des Geltungsbereiches sind Stützbauwerke insgesamt bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Die Bauwerke sind jedoch zu stufen. Die einzelnen Stützbauwerke dürfen hierbei max. 1,50 m betragen. Der Abstand zwischen den einzelnen Stützbauwerken muss mindestens 1 m betragen.

Die Stützbauwerke sind aus Natursteinmauern, Gabionen oder Steinblöcken herzustellen.

Böschungen sind generell mit einer Mindestneigung im Verhältnis 1:1,5 oder flacher anzulegen.

B.2.7 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

B.3 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stelle der Leistung errichtet werden. Die Größe der Werbeanlagen ist auf max. 0,5 m² je Gebäude begrenzt.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Blinklicht, Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.



B.4 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Ergibt sich bei der Berechnung notwendiger Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus muss jeder Stellplatz separat anfahrbar sein.

B.5 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude sind nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehausenantenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.



C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt im Bereich der archäologischen Prüffallfläche Nr. 7.

In Luftaufnahmen zeigen sich insbesondere im südlichen Teil der Hühneräcker Strukturen, die auf vorgeschichtliche Befunde hinweisen. Bei Bodeneingriffen könnten daher archäologische Funde und Befunde - Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG - auftreten.

Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen und ist vom Vorhabenträger zu finanzieren.

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Bodenschutz

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

C.3 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebiets LUBW-Nr. 125289.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Heilbronn, zu beantragen ist.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Heilbronn angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

C.4 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss unbekannter Mächtigkeit. Darunter schließen sich die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) an. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie ggf. mit Auffüllungen, die womöglich nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind 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.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen



(z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

C.5 Erneuerbare Energien

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

C.6 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik (z.B. Natrium-Niederdruckdampfleuchten) 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. Bei Gebäude-, Weg- und Straßenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Natriumdampf- oder LED-Leuchten vorzusehen. Zur Vermeidung von Streulicht sind nur waagrecht ausgerichtete und nach unten abstrahlende sowie mit planem Schutzglas ausgerüstete Leuchten zu verwenden.

C.7 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.8 Entwässerung

Die Rückstauenebene ist die Straße. Es ist individuell zu prüfen, ob das Untergeschoss im Freispiegel zu entwässern ist. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen für die Untergeschosse erforderlich.

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.

Des Weiteren wird auf die Notwendigkeit der Beregnung der Ackerflächen seitens der Gärtnerei hingewiesen

C.10 Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet wurde im vom Planungsbüro Beck und Partner erstellt.

Im Rahmen der Begehung wurden im Plangebiet 26 Vogelarten nachgewiesen.

Trotz intensiver Suche wurden im Untersuchungsgebiet und damit auch im Vorhabengebiet keine Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) beobachtet.



Insgesamt wurden im Rahmen der Untersuchung 6 Fledermaus-Arten sicher nachgewiesen. Bei der Quartiersuche konnte keine direkte Quartiernutzung durch Fledermäuse festgestellt werden, grundsätzlich weist der Baumbestand jedoch geeignete Quartiermöglichkeiten auf.

Eine Baufeldfreimachung einschließlich der erforderlichen Gehölzrodung muss außerhalb der Brutzeit erfolgen (Anfang Oktober bis Ende Februar). Um Vogelschlag zu verhindern ist entsprechendes Vogelschutzglas zu verwenden.

Für die Habitate bzw. Fortpflanzungsstätten von Höhlen bzw. Nischenbrütern sind als Ausgleich Obstbaumwiesen anzulegen und entsprechende Nistkästen anzubringen. Für die Hecken- und Gehölzbrüter sind entsprechende Feldhecken anzulegen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Fauna sind als erheblich zu betrachten.

Es ist sicherzustellen, dass bei Baumfällungen keine Tiere in den Quartieren sind. Dies kann am ehesten bei starkem Frost prognostiziert werden, da die Bäume keine Wandstärken aufweisen, die eine Überwinterung zulassen würden. D.h. die Fällungen müssen in den Wintermonaten (d.h. von November bis März) bei Frosttemperaturen ($< -10^{\circ}\text{C}$) erfolgen. Alternativ können Fällungen nach vorheriger Inspektion durch einen Fledermausspezialisten durchgeführt werden. Die Fällung ist dabei unmittelbar nach der Inspektion durchzuführen oder es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass freigegebene Hohlräume bis zur Fällung nicht wiederbesiedelt werden.

Es ist zudem sicherzustellen, dass die verbleibenden Restbereiche des Baumbestandes von Beleuchtungseffekten und starker Lärmentwicklung abgeschirmt werden.

Gefällte Obstbäume müssen durch Pflanzung der doppelten Anzahl hochstämmiger, standort- und regional-typischer Obstbäume ersetzt werden. Die 200 erforderlichen Obstbäume werden auf den Flurstücken 6611, 6607 (Gewann Tiefenbach) und 6139/1 (Gewann Saugumpen) gepflanzt.

Aufgrund der genannten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

Die rechtliche Sicherung hat durch eine vertragliche Vereinbarung zu erfolgen.

(Siehe spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung vom 21.06.2018, Planungsbüro Beck und Partner)



D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzenliste 1 Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

Geeignete großkronige Arten

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Geeignete mittelkronige Arten

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

D.2 Pflanzenliste 2 Obstbäume

Apfel: Blendheimer Goldrenette, Bittenfelder, Brettacher, Gewürzluiken, Rheinischer Bohnapfel, Rebella, Rewena, Sonnenwirtsapfel, Rheinischer Krumstiel, Champagner Renette, Schweizer Glockenapfel

Birne: Palmischbirne, Petersbirne, Nägelesbirne, Gute Graue, Wilde Eierbirne, Schweizer Wasserbirne, Herzogin Elsa, Stuttgarter Geißhirtle

Süßkirsche: Büttners Rote Knorpel, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger, Regina

Zwetschen: Heckenzwetschge, Katinka

D.3 Pflanzenliste 3 Sträucher / Bäume (Feldhecke)

		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



D.4 Pflanzenliste 4 Dachbegrünung

Geeignete Kräuter:

Schnittlauch
Berg-Lauch
Gemeiner Wundklee
Rundbl. Glockenblume
Karthäusernelke
Natternkopf
Zypressen-Wolfsmilch
Gemeines Sonnenröschen
Kleines Habichtskraut
Hornklee
Felsennelke
Scharfer Mauerpfeffer
Weißer Mauerpfeffer
Feld-Thymian
Sand-Thymian

Geeignete Gräser:

Zittergras
Dach-Trespe
Schaf-Schwingel
Schillergras
Zwiebel-Rispengras
Flaches Rispengras

Allium schoenoprasum
Allium senescens
Anthyllis vulneraria
Campanula rotundifolia
Dianthus carthusianorum
Echium vulgare
Euphorbia cyparissias
Helianthemum nummularium
Hieracium pilosella
Lotus corniculatus
Petrorhagia saxifraga
Sedum acre
Sedum album
Thymus pulegioides
Thymus serpyllum

Briza media
Bromus tectorum
Festuca ovina
Koeleria glauca
Poa bulbosa
Poa compressa

