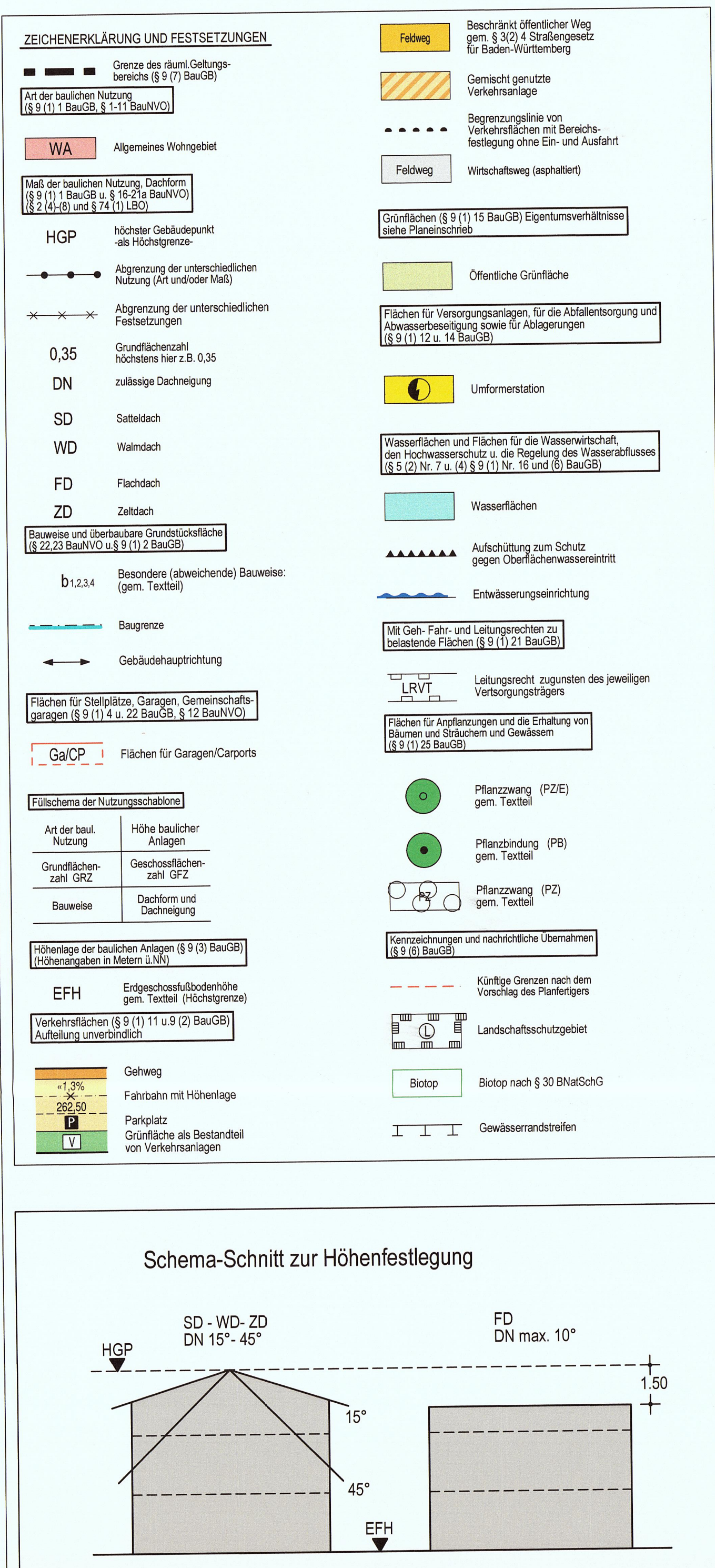




Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3934), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (BGBl. I Nr. 394).

Gemeindeordnung (GemO) BW in der Fassung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 27.06.2023 (BGBl. S. 229, 231).

Bauartzungsverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbaurordnung für Baden - Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (BGBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 20.11.2023 (BGBl. 2023 S. 422).

1. **Bebauungsplan „Hölde II Süd“**
Planungserrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

a. Grundflächenzahl (vgl. Planelnschrieb)

Mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Stellplätze sowie erdüberdeckte Tiefgaragen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Maximale Höhe baulicher Anlagen:
bei Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Zelt Dach (ZD), 15° - 45°:
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach / Dachfirst) ist in Meter über dem Gelände festzusetzen (LUGB).

1.3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BAUGB, § 22 BAUWO)

b₁: besondere Bauweise, zugelassen sind nur Einzelhäuser bis zu einer Länge von 15 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

b₂: besondere Bauweise, zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von 18 m (max. 10 m je Doppelhaushälfte) und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

1.5. **Überbaubare Grundstücksflächen, (§ 9 (1) Nr. 2 u. 4 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO

siehe Fallblatt „Heimische Geblötte im Landreis Heilbronn“ (vgl. Anlage der Begründung oder unter www.landreis-heilbronn.de); im Anlagen (Natur und Umwelt) und in der Anlage (Bauwesen) sowie in der Anlage (Bauwesen) der Begründung (Gründungsrechtlicher Beitrag mit Eingriffen – Ausgleichsmaßnahmen).

11.11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen, der für den Fall der Grenzübertritts notwendige Hinterlärmschuttschüttungen, die für den Fall der Grenzübertritts notwendig sind, sind auf den angrenzenden Grundstücken ohne Entscheidung zu dulden.

11.12. Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Der befestigte Anschluss an befahrbare öffentliche Verkehrsfläche darf bei Baugrundstücken mit bis zu 12 laufenden Metern Verkehrsflächenanschluss im Abstand von höchstens 12 Metern zum angrenzenden Grundstück ohne Anschluss an befahrbare Verkehrsfläche erhöht sich auf die maximale befestigte Anschlusslänge auf 50 % der angrenzenden Länge.

a) Dachform und Dachneigung

Als Dachform für Garagen (soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind) sind ausschließlich Satteldächer oder begrünte Flachdächer (bis DN 10°) zulässig. Überdachte Stellplätze sind mit begrünten Flachdächern (max. 10°) zu versehen. Die zulässigen Dachformen beinhalten auch Krüppelwalmdächer. Aneinandergebaute Gebäude sind in Dachform und Dachneigung anzupassen.

c) Firstichtung
Firstichtung der Gebäude entsprechend Planeintrag, geringfügige Abweichungen sowie Zeltdächer sind zulässig.

Als Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken sind Zäune aus Holz und Hecken aus heimischen Sträuchern auch mit darin einbezogenen Maschen- oder Knüpfdraht bis 1,2 m Höhe zulässig.

Mit Einfriedungen bis zu 1,0 m Höhe ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 0,6 m einzuhalten. Ist die Einfriedung höher als 1,0 m, so vergrößert sich

2.3. Stützmauern

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

Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen. Sie sind nur auf der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite zulässig, falls dadurch die Empfangs- und Sendemöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden. Mehr als eine Parabolantenne oder Satellitenanlage auf und an einem Gebäude ist unzulässig.

Mobilfunkantennen sind unzulässig.

2.7. **Erhöhung der Zahl der Kfz - Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2,0 Kfz - Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Für Wohnungen bis 45 m² ist 1,0 Stellplatz je Wohnung zu berücksichtigen. Die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFlV).

hinausgehendes Stauraum kann zusätzlich zur Brauchwasserumsetzung im Gebäude (WC - Spülung, Waschmaschine) oder zur Gartenbewässerung genutzt werden. Die Größe dieses Stauraums (Speichervolumen) kann von den Grundstückseigentümern frei gewählt werden. Somit können Retentionszisternen eine Kombination zwischen Zisterne und Rückhalteraum darstellen. Ein Teil der Retentionszisterne stellt, einem Dammraum vergleichbar, die Brauchwasserversorgung auf dem Grundstück sicher (Speichervolumen). Der zweite Teil wird nur bei Starkregen beaufschlagt und gedrosselt an die Regenwasserkanalisation weitergegeben (Rückhaltelvolumen).

Die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sind zu beachten.

bei der Durchführung der Maßnahme archaische Funde und Befunde zu erwarten werden, sind gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauNVO die Gebiete als „archaisch“ zu bezeichnen. Archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metalleile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerneste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten; sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Stuttgarter Denkmalamt) eine andere Anweisung erteilt (§ 29 Abs. 1 S. 1 BauNVO). Die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 SchdO) wird hingegen fallen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

zu benachteiligen (§§ 43 (1) und (6) Wassergesetz für Baden-Württemberg).

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwasserennutzungen sind in diesem Gebiet beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) nicht bekannt. Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formationen (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementartigverfestigten Grundwasser aufgrund auffallender Grundwasserstände zu rechnen. Auf möglicherweise artesisch gespannte Grundwasserdruckbestimmungen im Bereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) wird hingewiesen.

d) Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Grabfeld - Formation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnung: Gipskeuper), die von quartären Lockergesteinen (Löss, Holozäne Abschwemmassen, Auenlehm) überdeckt werden.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Bodeneigenschaften sowie ggf. von Sulfitgesteinslösung im Untergrund sollte von der

Wahrscheinlich wenige weitere machbaren Querschnitte.
Lösslehmablagerungen, die verwitterten Tonsteinen der Grabfeld-Formation des Mittleren Keupers aufliegen. Es wird empfohlen, eventuell in größeren Mengen anfallenden überschüssigen Erdaushub auf seine Eignung oder, ggf. nach Aufbereitung, auf seine Verwendbarkeit als mineralischer Rohstoff (Ziegeleirohstoff) zu prüfen und das Material einer entsprechenden Nutzung zuzuführen.

zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG), wird mit den Bauarbeiten in der Gröden, d. h. im Zeitraum März bis Oktober begonnen, ist die Vegetation in den Baufächern vom Beginn der Vegetationsperiode an durch regelmäßige Mahd oder Mulchen kurz zu halten. Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetieren dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. 44

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht.

i) **Bodenschutz**

Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei

Bodenschutzkonzept orientiert sich an der DIN 19639 und ist bei Bauantragstellung der Unteren Baurechtsbehörde vorzulegen.

--	--

- Begründung i. d. F. v. 20.03.2025
- Teil 2a der Begründung: Umweltbericht i. d. F. v. 15.03.2025
- Teil 2b der Begründung: GÖB i. d. F. v. 15.03.2025
- Anlage 1a der Begründung: Aufwandskalkulation Untersuchung i. d. F. v. Febr. 2020
- Anlage 1b der Begründung: Fachbeitrag Arsenisch i. d. F. v. 15.03.2025
- Anlage 1c der Begründung: Bestandsplan Biokleypflanzen i. d. F. v. Okt. 2024
- Anlage 2 der Begründung: Geruchsimmissionsprognose i. d. F. v. 31.01.2024
- Anlage 3 der Begründung: Schalltechnische Untersuchung i. d. F. v. 15.11.2022
- Anlage 4 der Begründung: Stäubeingetrachtung i. d. F. v. 11.11.2024
- Anlage 5 der Begründung: Verkehr i. d. F. v. 29.04.2025 / 05.05.2025

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

zu halten. Bei Unterschreitung der festgesetzten EPR ist zu prüfen, ob die Entwässerung des Untergeschosses im Freispiegel gewährleistet ist.

l) Vogelschlag an Glasflächen

Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder

spiegelnde Glas- und / oder Metallflächen in denen sich Gehölze oder der Himmel spiegeln. Größere Glas- und Fensterflächen ($\geq 2\text{ m}^2$), insbesondere wenn es sich um Eckfenster mit Durchsicht auf dahinterliegende Gehölze oder den Himmel handelt, sind mit Vogelschutzglas der Kategorie A auszustatten. Alternativ sind wirksame Markierungen gegen Kollisionen einzuplanen. Z. B. vertikale Linien (min. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand), horizontale Linien (min. 5 mm breit bei max. 3 cm Abstand

n) **Telekommunikationslinien**
Aufgrund der im Jahr 2004 aufgenommenen Ergänzung zum Telekommunikationsgesetz, wonach bei Vorliegen entsprechender Voraussetzung vom Grundsatz der unterirdischen Verlegung auszugehen ist, wird für das Plangebiet

p) **Kampfmittelbelastung**

Nach einer Mitteilung des Regierungspräsidiums Stuttgart - Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 27.08.2020, hat die Luftbildauswertung keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Planungsbereichs ergeben. Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Kampfmittelbeseitigungswertung angesehen werden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Straßen und Wegen, Werbung und

in das Baugebiet einströmen. Auf den Erläuterungsbericht „Erschließung Wohngebiet Hölde II in Stetten Starkregenbetrachtung“ vom 11.11.2024 wird hingewiesen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollten beispielsweise Lichtschächte und Kellerabgänge in Eigenvorsorge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

