

Textteil für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (BGBl. I Nr. 394).

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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).

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

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

Aufhebungen

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtlich baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Hälde II Süd“

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

a. Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)

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

b. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO) und Höhe baulicher Anlagen (vgl. Planeinschrieb bzw. Schema-Schnitt).

Erdgeschossfußbodenhöhe:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan in Meter über Normalnull (Meter ü. NN) als Höchstmaß festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhe des Rohfußbodens, Unterschreitungen sind zulässig. Dabei ist Hinweis k zu beachten.

Maximale Höhe baulicher Anlagen:

bei Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Zeltdach (ZD), 15° - 45°:

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach / Dachfirst) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (HGP).

bei Flachdach (FD):

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/Attika) muss mindestens 1,50 m unter dem im Plan festgesetztem höchstem Gebäudepunkt (HGP) liegen.

Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine sind max. 1,0 m höher als der HGP zulässig.

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

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.

b₃: besondere Bauweise, zugelassen sind Einzelhäuser bis zu einer Länge von 20 m im Sinne der offenen Bauweise.

b₄: besondere Bauweise, zugelassen sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihen- und Kettenhäuser) bis zu einer Länge von maximal 30 m.

1.4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Stellung der Gebäudelängsachsen parallel zu den Firstrichtungspfeilen.

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

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen nach § 5 (6) Nr. 1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs und Terrassenüberdachungen) sowie Vorbauten nach § 5 (6) Nr. 2 (Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) um bis zu 5,0 m Breite und bis zu 1,5 m Tiefe überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

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

a) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgelegten Flächen (Ga/Cp) zulässig. Mit seitlichen und hinteren Außenwänden muss ein Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden. Im Zufahrtsbereich von Garagen muss dieser Abstand mindestens 2,5 m betragen.

- b) Im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen sind offene Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Vorgaben nach 1.9 sind zu beachten.
- c) Sonstige Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von max. 30 m³ auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten

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

Die maximal zulässige Zahl von Wohnungen ist auf drei im Einzelhaus, auf zwei je Doppelhaushälfte / Reihenhaus beschränkt. Im Bereich der Nutzungsschablone C sind bis zu sechs Wohnungen zulässig.

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

Für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität werden zwei Versorgungsflächen für je eine Trafostation festgesetzt.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches).
- b) Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.
- c) Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend des aktuellen Stands der Technik auszustatten. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen,-Niederdrucklampen oder LED zu verwenden, und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt und kein Streulicht erzeugt wird. Des Weiteren wird auf § 21 (3) NatSchG BW hingewiesen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.
- d) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- e) Elemente wie Stützmauern, Lichtschächte, Entwässerungsanlagen und ähnlich Bauwerke sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.

1.10. Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- a) Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind gebietsheimische, hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit mindestens 16/18 cm für Laub- und 10/12cm für Obstbäume zu wählen.
- b) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E₁, Straßenraum)
An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte,

hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend (Artenempfehlung siehe 1.10 e).

- c) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E₂, entlang privater Grundstücksgrenzen)
An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind heimische, standortgerechte Obst- und / oder Laubbäume und Laubsträucher zu pflanzen. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend (Artenempfehlung siehe 1.10 e).
- d) Flächiger Pflanzzwang (PZ)
Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Obst- und / oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen, sowie mit Saatgut gesicherter Herkunft als „Blumenwiese“ anzusäen (Artenempfehlung siehe 1.10 e). Pflanzgebote nach 1.10 c) werden angerechnet.
- e) Artenempfehlung
siehe Faltblatt „Heimische Gehölze im Landkreis Heilbronn“ (vgl. Anlage der Begründung oder unter www.landkreis-heilbronn.de; Ihr Anliegen / Natur und Umwelt / Natur- und Artenschutz / Downloads) sowie in Teil 2b der Begründung (Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung).

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

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendiger Aufschüttungen, Abgrabungen, der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

1.12. 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 max. 6,0 m breit sein. Bei Baugrundstücken mit mehr als 12 laufenden Metern Anschluss an befahrbare Verkehrsfläche erhöht sich die maximale befestigte Anschlusslänge auf 50 % der angrenzenden Länge.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hälde II Süd“

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

- a) Dachform und Dachneigung
Dachform und Dachneigung entsprechend Planeinschrieb.
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.
- b) Dachgestaltung
Als Farben sind ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau, anthrazit und

dunkelblau zulässig. Es sind Naturziegel oder vergleichbare Materialien zu verwenden. Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende, reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Ausgenommen sind Dachflächen mit Solar- und Photovoltaikanlagen und begrünte Dächer.

Flachdächer und Pultdächer bis 10° Dächer sind extensiv zu mit einer Mindestsubstratschicht 10 cm zu begrünen, es sei denn, sie werden ganz oder teilweise als baurechtlich zulässige Dachterrassen genutzt. Flächen unter regenerativen Anlagen sind davon nicht ausgenommen. Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen. Eine Nutzung des Flachdachs als Terrasse ist möglich.

c) Firstrichtung

Firstrichtung der Gebäude entsprechend Planeintrag, geringfügige Abweichungen sowie Zeltdächer sind zulässig.

d) Dachaufbauten

Mit den Außenkanten von Dachgauben ist ein Abstand von mindestens 0,75 m unterhalb des Firstes und mindestens 1,50 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten.

Dachaufbauten wie Antennen, Anlagen der Gebäudetechnik und Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind grundsätzlich zulässig.

2.2. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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 0,5 m einzuhalten. Ist die Einfriedung höher als 1,0 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe. Tote Einfriedungen entlang befestigter öffentlicher Verkehrsflächen sind unzulässig. Ausgenommen sind Toranlagen für Zufahrten und Zugänge. Entlang der angrenzenden Feldwege und landwirtschaftlichen Nutzflächen muss mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden.

Die Bewegungsfreiheit von Kleinsäugetieren muss gewährleistet sein. Es sind nur Zäune zugelassen, die bis 0,2 m über dem Boden die Bewegungsfreiheit von Kleinsäugetieren nicht behindern.

Einfriedungen aus Metallblechen, Metallprofilblechen oder Stabgitterzäune mit integriertem Plastik sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

2.3. Stützmauern

Stützmauern entlang öffentlichen Verkehrsflächen zur Abfangung des natürlichen Geländes sind nur mit einem Abstand von 0,5 m zu diesen zulässig. Die Maximalhöhe wird auf 1,0 m beschränkt. Das Gelände ist ansonsten der Topografie entsprechend harmonisch zu modellieren und anzugleichen. Ist die Stützmauer höher als 1,0 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe.

Sonstige Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Bei schwierigen topografischen Verhältnissen (Ursprungsgelände mit einer Neigung über 10 %) sind ausnahmsweise Stützmauern bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

Stützmauern aus Metall- oder Metallprofilblechen sind nicht zulässig.

Ab einer Höhe über 0,5 m sind Stützmauern zu begrünen.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen - auch im Anschluss an Gebäude - dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht übersteigen.

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind unbefestigt anzulegen, gärtnerisch vegetativ zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Auf die Regelungen des § 21 a NatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 LBO wird verwiesen.

2.5. Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 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.
Freistehende	Anlagen	sind unzulässig.

2.6. Müllbehälterstandorte, Kompoststandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Müllbehälterstandorte sind möglichst in das Gebäude zu integrieren. Freistehende Anlagen sind mit Hecken oder einzugrünenden Rankgerüsten einzufassen und durch die Bepflanzung gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen. Kompoststandorte sind nur auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

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 errichten. Maßgeblich ist die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV).

2.8. Unzulässigkeit von Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Die Unterflurverkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen. Im Plangebiet sind Versorgungsanlagen unterirdisch zu verlegen und zu führen. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

2.9. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Zur Unterstützung der Regenrückhaltung ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser getrennt vom häuslichen Abwasser in Retentionszisternen zu erfassen und gedrosselt über gesonderte Regenwasserkanäle in die Retentionsflächen der öffentlichen Grünfläche zu leiten. Größe und Rückhaltevolumen der Retentionszisternen werden folgendermaßen festgelegt:

Pro 100 m² Dachfläche sind 3 m³ Rückhaltung mit einem Drosselabfluss von 0,15 l/s zu schaffen. Mehr- und Mindergrößen sind entsprechend linear zu interpolieren:

- bei 50 m² Dachfläche sind 1,5 m³ Rückhaltung mit einem Drosselabfluss von 0,075 l/s zu schaffen
- bei 200 m² Dachfläche sind 6,0 m³ Rückhaltung mit einem Drosselabfluss von 0,03 l/s zu schaffen

Ein über dieses vorgeschriebene Retentionsvolumen (Rückhaltevolumen) hinausgehender Stauraum kann zusätzlich zur Brauchwassernutzung 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 Dauerstau vergleichbar, die Brauchwasserversorgung auf dem Grundstück sicher (Speichervolumen). Der zweite Teil wird nur bei Starkregen beaufschlagt und gedrosselt an die Regenwasserkanalisation weitergegeben (Rückhaltevolumen).

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

Hinweise

a) Bodenfunde

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Nr. 2: neolithische, bronzezeitliche und eisenzeitliche Siedlungen. Das überplante Gebiet grenzt im Südosten an einen auf Gemarkung Schwaigern liegenden römischen Gutshof. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutz-behörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

b) Grundwasserschutz (§ 37 Wasserschutzgesetz)

Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§§ 43 (1) und (6) Wassergesetz für Baden-Württemberg). Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellschutzgebieten. Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen 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 zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen. Auf möglicherweise artesisch gespannte Grundwasserdruckbestimmungen im Bereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) wird hingewiesen.

c) Duldungspflicht

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf Ihrem Grundstück zu dulden haben.

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 Abschwemmmassen, Auenlehm) überdeckt werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig - schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Auenlehms ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bereichsweise bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene und lehrerfüllte Spalte, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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 Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden - Rigolen - Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Durch das Ingenieurbüro Töniges wurde im April 2024 ein ingenieurgeologisches Gutachten durchgeführt.

e) Baugrunduntersuchungen

Nach den Ergebnissen nahe gelegener Bohrungen besteht der Baugrund aus wahrscheinlich wenige Meter mächtigen quartärzeitlichen Löss- und Lösslehmablagerungen, die verwitterten Tonsteinen der Grabfeld - Formation des Mittleren Keupers auflagern. 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.

f) Artenschutz

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Wird mit den Bauarbeiten in der Brutzeit, d. h. im Zeitraum März bis Oktober begonnen, ist die Vegetation in den Bauflächen 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 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

Auf die naturschutzfachlichen Empfehlungen, die in der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführt sind (vgl. Anlage der Begründung), wird hingewiesen.

g) Erneuerbare Energien, Solarenergie

Eine aktive und passive Nutzung von erneuerbaren Energien (z. B. Solar, Wind, Erdwärme) soll im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bebauung umgesetzt werden und wird dringend angeraten. 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.

h) Nicht überbaubare Flächen, Schottergärten

Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetz stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 (LBO) sind. § 9 (1) S. 1 LBO besagt: „Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

i) Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 (1) BBodSchG). Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch - aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (§ 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen. 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 Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst. Wird bei einem Bauvorhaben, z. B. durch Erschließungsmaßnahmen, auf mehr als 0,5

ha natürlichen Boden eingewirkt, ist vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ s Abs. 3 LBodSchAG). Dadurch wird sichergestellt, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Bauvorhaben, als auch bei der Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden u. seinen vielfältigen Funktionen (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG) gewährleistet wird. Das Bodenschutzkonzept orientiert sich an der DIN 19639 und ist bei Bauantragstellung der Unteren Baurechtsbehörde vorzulegen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

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.

j) Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Altlastenverdachtsfälle.

k) Kommunale Abwassersatzung

Gemäß der kommunalen Abwassersatzung und der DIN 1986-100 sind am Hausanschluss des Abwasserkanals Rückstauklappen einzubauen und betriebsbereit zu halten.

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 Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollen Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden. An großflächigen Glasfassaden und Fensterflächen sind daher geeignete Maßnahmen (z.B. Vogelschutzglas, Gliederung der Glasflächen, Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen) gegen Vogelschlag zu ergreifen: Zur Vermeidung von Vogel -Kollisionen sind transparente Glasflächen mit Sicht auf dahinterstehende Bäume und Büsche oder den freien Himmel zu vermeiden. Ebenso 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 oder min. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand), Punktraster (min. 25% Deckungsgrad bei min. 5 mm $\varnothing$ oder min. 15 % Deckungsgrad ab 30 mm $\varnothing$).

m) Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die Bewirtschaftung der nördlich sowie östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können unvermeidbare Immissionen, wie z. B. Gerüche durch Düngung oder Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BauGB oder Lärm oder Stäube entstehen, die zu dulden sind.

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 die unterirdische Verlegung für die Telekommunikationslinien gefordert.

o) Regenwassernutzung

Die Nutzung des Regenwassers ist nur zu Brauchwasserzwecken gestattet. Eine Aufbereitung des Regenwassers (z. B. Filtration und Chlorung) zu Trinkwasser ist aus mikrobiologischer Sicht untersagt. Das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser“ und die Anzeige nach § 13 (3) Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sind zu beachten.

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 Planungsgebiets ergeben. Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern.

q) Bahnimmissionen / -emissionen

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder und akustische Signale an Bahnübergängen bzw. Gleisquerungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Straßen und Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich - auch im Nachhinein – eine Beeinträchtigung herausstellen, hat der Bauherr auf eigene Kosten Abhilfe zu schaffen. (§ 4 LEisenbG).

r) Schutz vor Starkregenereignissen

Bei Starkregen kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Auf den Erläuterungsbericht „Erschließung Wohngebiet Hälde 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.

Gefertigt:

Heilbronn, den 20.03.2025

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Holderrieth