

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„NÖRDLICHER ORTSRAND IV“

IN BEIMBACH

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
B.2. Städtebauliche Konzeption	6
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	6
B.4.1 Dichteberechnung	6
B.5. Übergeordnete Planungen	8
B.5.1 Regionalplanung	8
B.5.1.1 Regionalplan	8
B.5.1.2 Landschaftsrahmenplan	8
B.6. Kommunale Planungsebene	8
B.6.1 Flächennutzungsplan	8
B.6.2 Landschaftsplan	8
B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	11
B.7.1 Schutzgebiete	11
B.7.2 Biotopschutz	11
B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	11
B.7.4 Artenschutz	11
B.7.5 Gewässerschutz	12
B.7.6 Denkmalschutz	12
B.7.7 Immissionsschutz	12
U.7.8 Landwirtschaft	12
B.7.9 Wald und Waldabstandsflächen	12
B.7.10 Altlasten	12
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	12
B.9. Maßnahmenkonzeption	13
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	13
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	13
B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	13
B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	13
B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
B.10.1 Art der baulichen Nutzung	13
B.10.2 Maß der baulichen Nutzung	14
B.10.3 Nebenanlagen	14
B.10.4 Bauweise	14
B.10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	15
B.10.6 Zahl der Wohnungen	15
B.10.7 Zu- und Ausfahrtsverbote	15
B.10.8 Versorgungsanlagen und –leitungen	15
B.10.9 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	15
B.10.10 Öffentliche Grünflächen	15

B.10.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
B.10.12 Pflanzgebote	16
B.11. Örtliche Bauvorschriften	17
B.11.1 Äußere Gestaltung	17
B.11.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	17
B.11.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten	17
B.11.4 Einfriedungen, Stützmauern	17
B.11.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	17
B.11.6 Stellplätze	17
B.12. Verkehr	18
B.12.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	18
B.12.2 Innere Erschließung	18
B.13. Technische Infrastruktur	18
B.13.1 Wasserversorgung	18
B.13.2 Abwasserbeseitigung	18
B.13.3 Stromversorgung	18
B.14. Bodenordnende Maßnahmen	18
TEXTTEIL	19
P Planungsrechtliche Festsetzungen	19
O Örtliche Bauvorschriften	23
H Hinweise und Empfehlungen	25
VERFAHRENSVERMERKE	27

ANHANG

Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000	7
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	9
Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst, 2008, 1. Änderung", 1:10.000	9
Bild 4: Landschaftsplan "Gemeinde Rot am See", 1:10.000	10
Bild 5: Luftbild, 1:2.000 (Plan ohne aktuellen Gebäudestand)	10

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.

Gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Beimbach ist ein Teilort der Gemeinde Rot am See. Der Hauptort Rot am See ist gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Wohnsiedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Dennoch soll auch in den Teilorten der Gemeinde der Bedarf an Wohnraum abgedeckt werden.

Der Bebauungsplan „**Nördlicher Ortsrand III**“ trat am 27.01.1995 in Kraft. Inhalt dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes am nördlichen Ortsrandes Beimbach. Bislang wurde ein Teilbereich realisiert und bebaut. Der östliche Bereich des Geltungsbereiches (Flurstück 127) ist bislang nicht realisiert und umgesetzt worden. Dennoch besteht hier Planungsrecht.

Die Gemeinde hat sich Gedanken über eine zukunftsfähige Entwicklung gemacht. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes nach Norden harmonischer als Richtung Osten (derzeitiger Geltungsbereich). Weiterhin gestaltet sich der Flächenerwerb des Flurstückes 127 als schwierig.

Die Bauplätze sind im westlichen Bereich des Bebauungsplanes „Nördlicher Ortsrand III“ alle verkauft. Die in der Plangrafik freien Bauplätze befinden sich gerade in der Bebauungsphase. Da Beimbach über keine freien Wohnbauplätze mehr verfügt, wird mit vorliegender Planung ein Wohnbaugebiet entwickelt. Die geplante Erweiterung grenzt an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Eine Entwicklung nach Norden ist städtebaulich sinnvoll und vertretbar. Die vorliegende Planung ist für den örtlichen Bedarf in Beimbach und der ortsansässigen Bevölkerung zu sehen.

Daher wird mit vorliegender Planung der nördliche Bereich von Beimbach überplant und Baurecht für diese Fläche geschaffen. Da mit einer Realisierung der Flächen im Norden und im Osten zu viel Wohnbaufläche ausgewiesen wäre für die Gemeinde Rot am See und den Teilort Beimbach, wird in einem separaten Verfahren die Fläche im Osten des bestehenden Bebauungsplanes „Nördlicher Ortsrand III“ aufgehoben. Damit besteht für eine Teilfläche auf dem Flurstück 127 kein Baurecht mehr.

Die Fläche wird in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brettach/Jagst 2008“, die derzeit bearbeitet wird als Wohnbaufläche aufgenommen und die Fläche auf dem Flurstück 127 herausgenommen.

Der Aufstellungsbeschluss der vorliegenden Planung wurde am 23.07.2018 gefasst. Zu diesem Zeitpunkt hieß der Bebauungsplan „Nördlicher Ortsrand III, 1. Änderung“. Mit dem Auslegungsbeschluss wird der Name hin zu „Nördlicher Ortsrand IV“ geändert.

Mit dem Bebauungsplan werden Flächen überplant, die sich im Außenbereich befinden, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Gemäß Begründung zur Gesetzesänderung, die zur Einführung des § 13b BauGB geführt hat, *„kommen als im Zusammenhang bebaute Ortsteile sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.“* (Drucksache 806/16 für den Bundesrat, 30.12.2016, Seite 39)

Der im § 13b BauGB festgesetzte Schwellenwert von 1,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die Fläche lokalisiert sich im Norden des Teilortes Beimbach der Gemeinde Rot am See auf dem Flurstück 125. Sie grenzt im Norden an den Feldweg 265/1, im Süden an das bestehende Wohngebiet „Nördlicher Ortsrand III“ und im Osten an landwirtschaftliche Flächen (Flurstück 127). Derzeit wird der vorliegende Geltungsbereich der Planung als Ackerfläche genutzt. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße. Die beiden Grundstücke im westlichen Bereich werden über den momentanen Feldweg, welcher zur öffentlichen Verkehrsstraße ausgebaut wird, erschlossen. Somit wird der momentane Feldweg 265/1 nur bis zur Einmündung in das Gebiet ausgebaut und bleibt in nordöstlicher Richtung als Feldweg bestehen.

Um einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft gewährleisten zu können, wird das Gebiet im Osten mit einer öffentlichen Grünfläche eingegrünt.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,92 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,64 ha	70 %
- Bauflächen	0,64 ha	70 %
• Öffentliche Grünflächen	0,16 ha	17 %
• Verkehrsflächen	0,95 ha	10 %
• Versorgungsflächen	0,03 ha	3 %

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

B.4.1 Dichteberechnung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,92 ha. Für die Dichteberechnung werden dabei die öffentlichen Grünflächen nicht mit einberechnet. Damit ergibt sich eine Fläche von 0,71 ha. Es werden dabei ca. 10 Bauplätze für Einfamilienhäuser (durchschnittlich ca. 670 m²) geschaffen. Durch die Zulässigkeit von 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist insgesamt davon auszugehen, dass im Gebiet bei einer durchschnittlich angenommenen Wohnungsdichte von 1,5 Wohnungen pro Gebäude maximal 15 Wohnungen geschaffen werden.

Bei einer Belegungsdichte von 2,1 Personen pro Haushalt (Stand: 2019) kann im Gebiet von einer rechnerisch maximalen Belegung von 32 Bewohnern ausgegangen werden. Dies entspricht einer maximalen Dichte von 45,1 Einwohnern pro Hektar und erfüllt damit die im Plansatz 2.4.0 (5) des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 geforderte Dichte von 45 EW/ha.

Die Mindestvorgaben von mindestens 45 Einwohnern je Hektar werden somit erreicht.

$$\frac{1,5 \text{ Wohnungen} \times 10 \text{ geplante Bauplätze} \times 2,1 \text{ Einwohner (Belegungsdichte)}}{0,71 \text{ ha Fläche des Geltungsbereichs}} = 45 \text{ EW /ha}$$



Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplanung

B.5.1.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ nicht eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

B.5.1.2 Landschaftsrahmenplan

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehenden Kategorien zugeordnet:

- „wertvolle Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, funktionsfähig vorhanden“
- „wertvolle Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft in der Zone vorwiegend noch guter landbaulicher Eignung“
- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, besonders wertvoll“

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung“ ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

B.6.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Gemeinde Rot am See“ der Verwaltungsgemeinschaft Brettach/Jagst stammt von der „Planungsgruppe Roll + Partner“. Er wurde im Jahr 2005 erstellt und im Jahr 2007 zum letzten Mal geändert.

Bei dem Kartenblatt „Bestand Schutzgut Tiere und Pflanzen“ handelt es sich bei dem betreffenden Bereich um eine Fläche mit mittlerer Bedeutung für den Artenschutz und die Biotopvernetzung. Das Kartenblatt „Bestand Erholung/Landschaftsbild“ ordnet dem Bereich eine hohe Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung sowie für das Landschaftsbild zu. Genutzt wird die Fläche laut der „Realnutzungskarte“ derzeit als Acker oder Wiese/Grünland. Nördlich des Feldweges sind hier zudem einige Einzelbäume eingezeichnet. Innerhalb des Planungsbereiches ist ein bestehender Wasserbehälter eingetragen.

B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Nördlicher Ortsrand III“, In Kraft getreten am 27.01.1995.

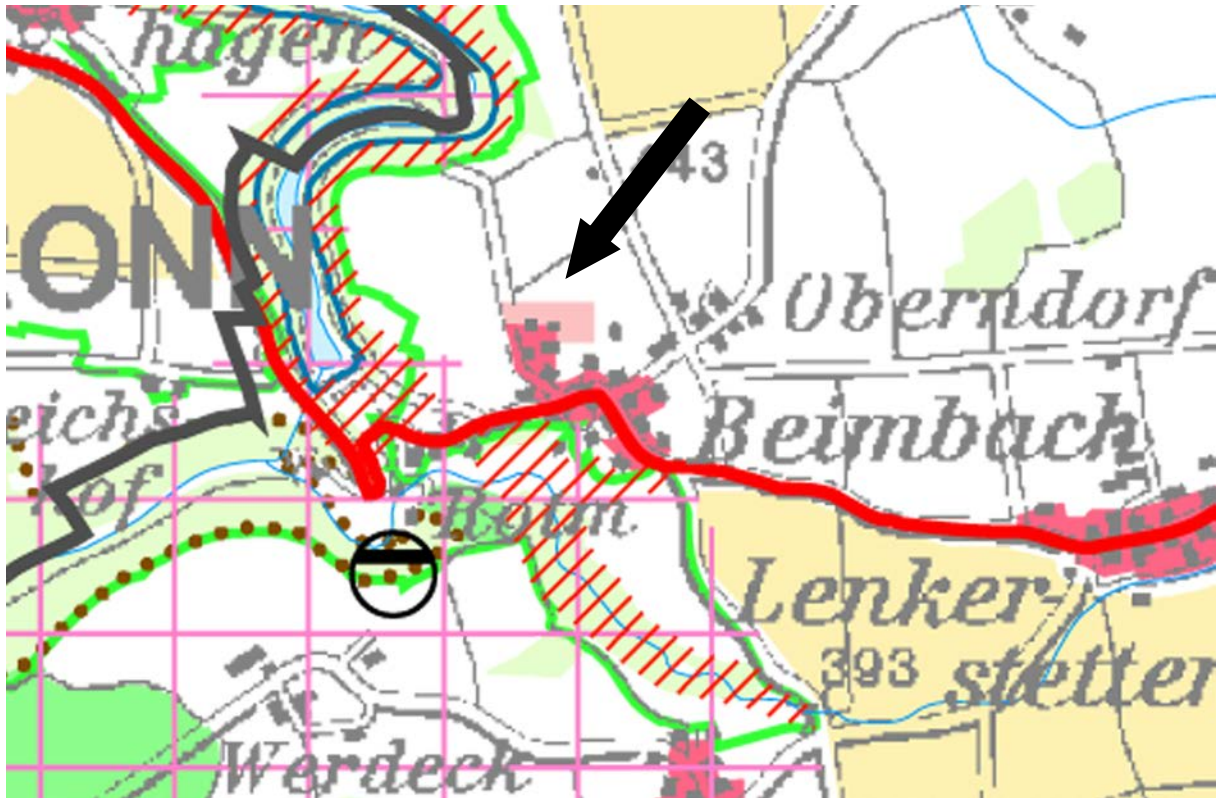


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

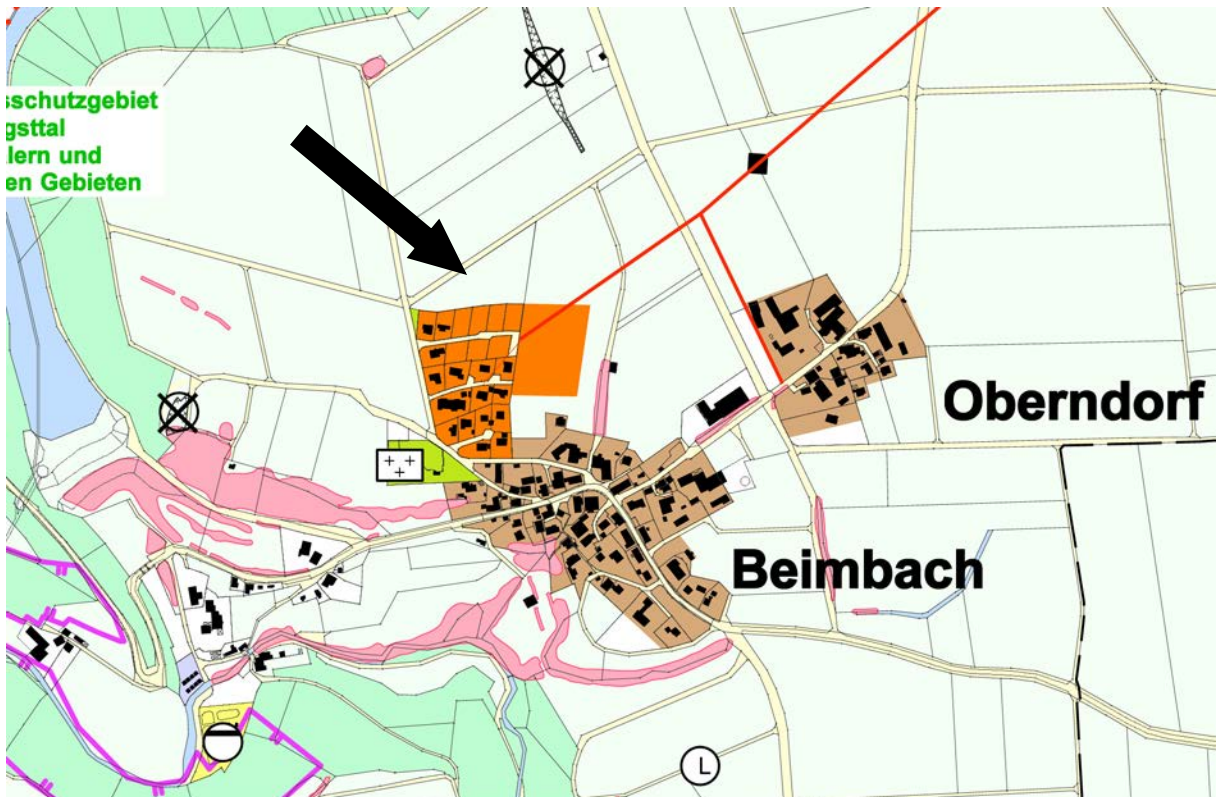


Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst, 2008, 1. Änderung", 1:10.000

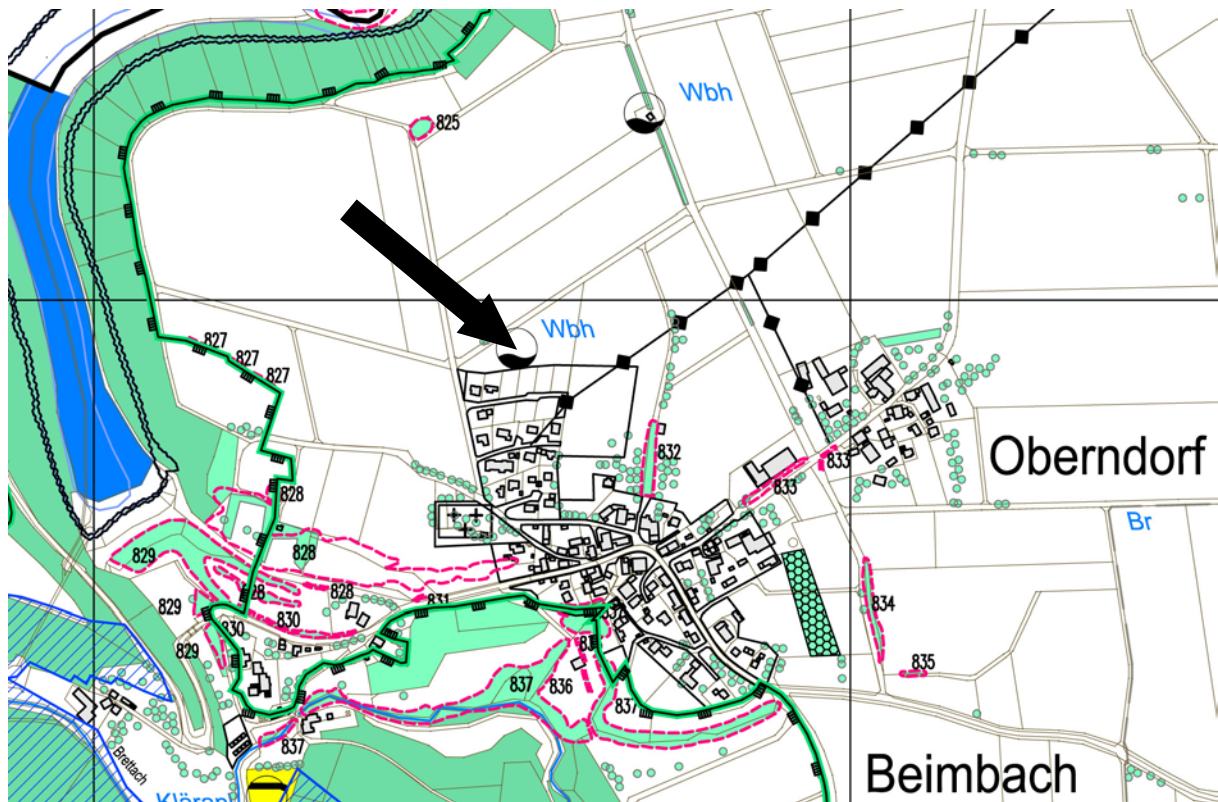


Bild 4: Landschaftsplan "Gemeinde Rot am See", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.000 (Plan ohne aktuellen Gebäudestand)

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Landschaftsschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Naturschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Naturdenkmale

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

B.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.7.4 Artenschutz

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Das Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten kann durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie dem Fehlen standörtlicher Besonderheiten ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Tierarten werden im Plangebiet ebenfalls nicht erwartet. Der Geltungsbereich selbst besteht ausschließlich aus einer artenarmen Magerwiese und weist keinerlei Strukturen wie Gehölze, Gräben oder ähnliches auf. Für Offenlandbrüter (Feldlerchen) ist die Fläche ebenfalls ungeeignet. Durch die bestehende Bebauung, einige Gehölze, den asphaltierten (und damit auch intensiver genutzten) Feldweg (Autos, Hunde, Spaziergänger, Landwirtschaftsverkehr usw.) sowie die Hochspannungsleitung liegen Störungen nicht nur für den Geltungsbereich selbst, sondern auch für die umliegenden Bereiche vor. So kommt es auch indirekt (Kulissenwirkung) zu keinen Beeinträchtigungen für Offenlandbrüter. In die Gehölze, die nördlich des Feldwegs verlaufen, greift die Planung nicht ein, so dass von deren Erhalt ausgegangen wird. Eventuelle Störungen sind auch hier durch den vorhandenen Feldweg und dessen Nutzung sowie die unter den Gehölzen stehende Bank bereits vorhanden. Für Vögel sind die Gehölze bereits jetzt als Brutplatz ungeeignet oder sie kommen mit Störungen klar, so dass es zu keinen Verlusten von Brutplätzen kommt. Für Fledermäuse sind die Gehölze zu jung und deshalb ungeeignet.

Weitere Lebensräume für streng geschützte Tierarten sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Verbotstatbestände des Artenschutzrechts treten damit nicht ein und es werden keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen notwendig.

B.7.5 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

Überschwemmungsgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

B.7.6 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

B.7.7 Immissionsschutz

Durch die Zulässigkeit der vorliegenden Planung ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

U.7.8 Landwirtschaft

Es handelt sich um eine Wiesenfläche, die in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Vorrangflur Stufe I eingestuft ist.

B.7.9 Wald und Waldabstandsflächen

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

B.7.10 Altlasten

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung kann es zu erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie ihren Wechselwirkungen zueinander kommen. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung jedoch nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen daher nicht festgesetzt werden. Das Vermeidungsgebot gilt dennoch. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können daher notwendig werden. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten

Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

B.9. Maßnahmenkonzeption

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z. B. Thuja) sind auszuschließen.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze sollten in den Grünflächen ausgeschlossen werden.
- Zur Eingrünung des Plangebiets sollten heimische Bäume gepflanzt und deren Unterwuchs wildbienen- und insektenfreundlich gestaltet werden.

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Maßnahmen zum Biotopschutz sind nicht notwendig.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind nicht notwendig.

B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Maßnahmen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.10.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Diese sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

(1) *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen*

(2) *Zulässig sind*

- 1. Wohngebäude,**
- 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe**
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
3. *Anlagen für Verwaltungen,*
4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen.*

B.10.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Dies entspricht der in der Baunutzungsverordnung genannten Höchstgrenze. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdatdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet WA nur für Flach- und Pultdächer zwingend auf 2 festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und maximalen Außenwandhöhe (AH), einer maximalen Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe (GH) in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Allgemein (mit Ausnahme von Pult- und Flachdächern, s. u.) ist die Außenwandhöhe mit 6,75 m festgesetzt und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,25 m.

Bei Pultdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nicht überschritten werden.

Bei Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 6,75 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika) nicht überschritten werden.

B.10.3 Nebenanlagen

Bis zu einer Kubatur von 40 m³ können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die maximale Höhe der Außenanlagen darf die zulässige Außenwandhöhe nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen unzulässig.

B.10.4 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gesamtlänge von 20,0 m festgesetzt.

B.10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch aus städtebaulichen Gründen, damit der Straßenraum optisch nicht zu sehr eingeschränkt wird, bis zu einer Entfernung von 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Stellplätze sind, ähnlich Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

B.10.6 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen der näheren Umgebung auf zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte beschränkt.

B.10.7 Zu- und Ausfahrtsverbote

Eine Zu- und Ausfahrt über den bestehenden Feldweg ist ab der Einmündung der neuen Erschließungsstraße „Straße A“ nach Nordosten zu den Baugrundstücken unzulässig

B.10.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

B.10.9 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll teilweise über einen offenen Graben einer Rückhaltung zugeführt und von dort an den Vorfluter abgegeben werden. Dazu werden die Flächen im Bebauungsplan speziell festgesetzt. Diese Flächen müssen von jeglicher Bepflanzung, Auffüllung und Bebauung freigehalten werden. Der Regenwasserabfluss muss ungehindert garantiert sein.

B.10.10 Öffentliche Grünflächen

Es sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.
Die öffentlichen Grünflächen dienen zur Eingrünung des Plangebietes und die tatsächliche Ausgestaltung dieser liegt im Ermessen der Gemeinde.

B.10.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um dem Wildbienen- und Insektensterben entgegen zu wirken sollte der Grünstreifen im Osten, der mit seiner Baumreihe als Eingrünung dient, im Unterwuchs als Magerwiese oder Schmetterlings- und Wildbienensaum angesät werden, um blütenreiche Bestände zu schaffen.

B.10.12 Pflanzgebote

Innerhalb der Grünflächen werden Bäume als Einzelpflanzgebote zur Eingrünung des Plangebietes festgesetzt.

B.11. Örtliche Bauvorschriften

B.11.1 Äußere Gestaltung

Den Bauherren soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Um jedoch das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

Hinweis: Engobierte Dachsteine und Ziegeln zählen nicht als reflektierende Materialien.

B.11.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Zur Ausbildung von Dächern werden nur geringe Vorgaben gemacht, um den Bauherren größtmöglichen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. Ermöglicht wird ein breites Spektrum an Dachformen (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Pult-, versetztes Pult-, Flach- und Tonnendach). Die Dachneigung soll dabei 22° bis 48° betragen. Bei „reinen“ Pultdächern ist eine Dachneigung von 5° bis 22° zulässig. Flachdächer sind aus städtebaulichen Gründen zulässig. Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pult- und Flachdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer müssen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv begrünt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zugelassen.

B.11.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

Dachaufbauten und Zwerchbauten sind grundsätzlich zulässig. Sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt.

B.11.4 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sowie Stützmauern in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) nicht zulässig.

B.11.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

B.11.6 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten. Aus diesem Grund sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.

B.12. Verkehr

B.12.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das geplante Wohngebiet wird durch die Gemeindeverbindungsstraße angeschlossen, welche an die Landesstraße 1033 anschließt.

B.12.2 Innere Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt mittels einer Stichstraße. Die Bruttofläche der Straßenbreite beträgt hier 5,80 m.

B.13. Technische Infrastruktur

B.13.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes.

B.13.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem

B.13.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes.

B.14. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Rot am See, im September 2019

Gröner
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Nördlicher Ortsrand IV**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

P.1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird nur für Flach- und Pultdächer zwingend auf 2 festgesetzt.

Hinweis: Für die anderen Dachformen wird keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Allgemein (mit Ausnahme von Pult- und Flachdächern, s. u.) ist die Außenwandhöhe mit 6,75 m festgesetzt und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,25 m.

Bei Pultdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nicht überschritten werden.

Bei Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 6,75 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika) nicht überschritten werden.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Im WA darf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bergseits an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche bzw. der bergseits angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

P.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

P.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gebäudelänge von 20,0 m zulässig.

P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

P.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

P.7 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt vom bestehenden Feldweg 265/1 ist ab der Einmündung der Straße A nach Nordosten hin unzulässig.

P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.9 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Diese Flächen dienen dem Abfluss und der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Sie müssen von jeglicher Bepflanzung, Auffüllung und Bebauung freigehalten werden. Der Regenwasserabfluss muss ungehindert garantiert sein.

P.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.10.1 Öffentliche Grünflächen

Im Osten des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche als Eingrünungsmaßnahme festgesetzt. Des Weiteren sind kleinere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hier finden sich Einzelpflanzgebote von Bäumen und Sträuchern.

P.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1: Anlage einer Magerwiese oder eines Schmetterlings- und Wildbienensaumes

Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 soll im Unterwuchs der Bäume entweder eine Magerwiese oder ein insektenfreundlicher Saum angelegt werden. Die Mahd der Magerwiese hat in der Regel zwei mal pro Jahr zu erfolgen, wobei die Erstmahd ungefähr zur Blüte der bestandsbildenden Obergräser erfolgen sollte. Die Mahd des insektenfreundlichen Saumes (z. B. „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ von Rieger-Hofmann) hat je nach Aufwuchs einmal jährlich oder sogar nur jedes zweite oder dritte Jahr zu erfolgen. Die Mahd sollte hier im Herbst oder noch besser im Frühjahr erfolgen. Für beide Ansaaten sollte das Mahdgut abgeräumt werden und eine Mulchmahd unterbleiben. Eine Düngung sollte nicht stattfinden, sofern sie nicht als Erhaltungsdüngung der Fläche oder als Düngung für die Bäume notwendig ist.

P.12 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.12.1 Einzelpflanzgebote

Gemäß Eintrag im Planteil des Bebauungsplanes sind innerhalb der Grünflächen heimische Bäume zu pflanzen.

Es ist freigestellt, ob es sich um Laubbäume oder Obstbäume handelt. Laubbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12 - 14 cm nicht unterschreiten. Obstbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm und Stammumfang 6 - 8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Laubbäume sind der unten aufgeführten Pflanzliste 1 zu entnehmen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Pflanzliste 1:

aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)

Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen sowie privaten Grundstücken muss eingehalten werden.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Nördlicher Ortsrand IV**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dachform sind gleichseitig geneigte Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Pult-, versetztes Pult-, Flach- und Tonnendach zulässig. Dachneigungen sind, außer bei Pultdächern, zwischen 22° bis 48° zulässig.

Reine Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 5° bis 22° zulässig.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pult- und Flachdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

O.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite insgesamt nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst

Die Längenbeschränkung gilt nicht für Dachaufbauten über dem First. Diese sind bis zur max. zulässigen Firsthöhe zulässig.

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

Hinweis: Für die Eindeckung und Dachform von Dachgauben und Dachaufbauten werden keine Festsetzungen getroffen.

O.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Latung, Zaunhöhe max. 1,20 m
- geschnittene Hecken, max. Höhe 1,20 m

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – ausgenommen Fußwege- ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten.

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja) sind generell unzulässig.

Stützmauern sind in trockenbauweise mit Naturstein zu errichten.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

O.6 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

O.7 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rausengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

O.8 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

H.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

H.3 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen.

Vor Ausbau von abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m

unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

H.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Ausubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

H.7 Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	23.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	17.05.2019
Auslegungsbeschluss	am	13.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	17.05.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 27.05. bis	27.06.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	30.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	04.10.2019

AUFGESTELLT

AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rot am See,
den 13.05.2019

Rot am See,
den 01.10.2019

gez.
Gröner
(Bürgermeister)

.....
Gröner
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 30.09.2019