

## BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

**„TAUBENROT V“**

**IN ROT AM SEE**

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>6</b>
<b>B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung</b>	<b>6</b>
B.4.1 Dichteberechnung	6
<b>B.5. Übergeordnete Planungen</b>	<b>8</b>
B.5.1 Regionalplanung	8
B.5.1.1 Regionalplan	8
B.5.1.2 Landschaftsrahmenplan	8
<b>B.6. Kommunale Planungsebene</b>	<b>8</b>
B.6.1 Flächennutzungsplan	8
B.6.2 Landschaftsplan	8
B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
<b>B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>11</b>
B.7.1 Schutzgebiete	11
B.7.2 Biotopschutz	11
B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	11
B.7.4 Artenschutz	12
B.7.4.1 Rechtliche Grundlagen	12
B.7.4.2 Vorkommen geschützter Arten und daraus resultierende Maßnahmen	12
B.7.5 Gewässerschutz	13
B.7.6 Denkmalschutz	13
B.7.7 Immissionsschutz	13
B.7.8 Wald und Waldabstandsflächen	13
B.7.9 Altlasten	13
<b>B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>13</b>
<b>B.9. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>14</b>
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	14
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	14
B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	14
B.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	14
B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	14
B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	14
<b>B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>14</b>
B.10.1 Art der baulichen Nutzung	15
B.10.2 Maß der baulichen Nutzung	15
B.10.3 Nebenanlagen	16
B.10.4 Bauweise	16
B.10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	16
B.10.6 Zahl der Wohnungen	16
B.10.7 Zu- und Ausfahrtsverbote	16
B.10.8 Öffentliche Grünfläche	17

B.10.9	Private Grünfläche	17
B.10.10	Versorgungsanlagen und –leitungen	17
B.10.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
B.10.12	Pflanzgebote	17
B.10.13	Pflanzbindungen	17
B.10.14	Schutzflächen zum Schutz vor sonstigen Gefahren	17
<b>B.11.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>18</b>
B.11.1	Äußere Gestaltung	18
B.11.2	Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	18
B.11.3	Dachaufbauten und Zwerchbauten	18
B.11.4	Einfriedungen, Stützmauern	18
B.11.5	Aufschüttungen und Abgrabungen	18
B.11.6	Stellplätze	19
<b>B.12.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>19</b>
B.12.1	Innere Erschließung	19
B.12.2	Anlagen der Deutschen Bahn AG	19
<b>B.13.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>19</b>
B.13.1	Wasserversorgung	19
B.13.2	Abwasserbeseitigung	19
B.13.3	Stromversorgung	19
<b>B.14.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>19</b>
	<b>TEXTTEIL</b>	<b>20</b>
	<b>P Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>20</b>
	<b>O Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>24</b>
	<b>H Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>26</b>
	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>29</b>
	<b>ANHANG</b>	
	Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen	
	Anhang 2: Externe Kompensation	

## 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", Bestand Realnutzung, 1:10.000	10
Bild 5:	Luftbild, 1:2.000	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

Die Gemeinde Rot am See beabsichtigt eine Bebauung im Hauptort Rot am See zu ermöglichen. Der im Jahre 1994 in Kraft getretene Bebauungsplan „**Taubenrot III, westlicher Teil**“ bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung einer Wohnbebauung am nord-östlichen Ortsrand der Gemeinde Rot am See. Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vor und ist vollständig umgesetzt. Dieser besteht aus drei Teilflächen. Die letzte und vierte Teilfläche wird mit vorliegender Planung entwickelt und ist somit der letzte Abschnitt des Wohngebietes Taubenrot.

Im Rahmen einer städtebaulichen Überlegung, welche Flächen grundsätzlich im Hauptort Rot am See für eine Wohnbauentwicklung geeignet sind, wurde das Gebiet der vorliegenden Planung als gut geeignet eingestuft. Städtebaulich handelt es sich um einen sinnvollen Lückenschluss einer innerörtlichen Fläche und ist unter dem Aspekt der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gegenüber Flächen am Ortsrand zu favorisieren. Des Weiteren ist die Fläche in fußläufiger Verbindung zu den zentralen Einrichtungen in der Ortsmitte.

Daher wird mit vorliegender Planung wird das Flurstück 737 überplant und Planungsrecht für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen. Es handelt sich hierbei um eine innerörtliche Fläche. Aufgrund der hohen Wohnraumnachfrage in Rot am See wurde das Baugebiet „Stöcke“ viel schneller umgesetzt als ursprünglich gedacht war. Zum derzeitigen Stand sind im Baugebiet Stöcke noch drei freie Bauplätze verfügbar. Deshalb wurde relativ zeitnah das Wohngebiet erweitert und „Stöcke, Erweiterung“ entwickelt. Dieses Baugebiet befindet sich gerade in der Umsetzung und startet Ende des Jahres in die Verkaufsphase. Das vorliegende Gebiet ist nun die nächste Planung für eine Wohnbauentwicklung im Hauptort Rot am See. Weitere Flächenressourcen gibt es derzeit nicht. Das Wohngebiet „Taubenrot V“ wird dann umgesetzt, sobald das Wohnbaugebiet „Stöcke, Erweiterung“ komplett verkauft ist.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.10.2018 für die vorliegende Planung gefasst. Zu diesem Zeitpunkt hieß das Projekt „Taubenrot III (westlicher Teil) – Erweiterung“. Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen zum Auslegungsbeschluss das Projekt umzubenennen und heißt fortan „Taubenrot V“.

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 städtebauliche Konzeption sieht eine Wohnbebauung vor. Geplant ist die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, von welcher zwei weitere kleine Stichstraßen abgehen. Westlich verläuft die Bahnlinie und daran angrenzend befindet sich kartierter Wald. Der Schutzabstand von 30 m ist eingehalten. Nördlich angrenzend befindet sich eine Minigolfanlage sowie der Campingplatz.

Die Topographie der Fläche steigt von Nordosten nach Südwesten hin an. Daraus ergibt sich auch der Verlauf der Erschließungsstraße, denn am höchsten Punkt befindet sich die

Wendeplatte. Im Süden des Plangebietes verläuft die fußläufige Wegeverbindung Richtung Ortsmitte.

Entsprechend der zukünftig geplanten Nutzung wird die Fläche als ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Entwicklung der Fläche ist der letzte Abschnitt der Umsetzung des gesamten Wohngebietes „Taubenrot-westlicher Teil“.

Im Osten des Gebietes befindet sich Bäume, welche mit vorliegender Planung erhalten werden sollen. Eine Zu- und Ausfahrt zu den entsprechenden Grundstücken ist dennoch möglich. Im Süden grenzt ein als Biotop kartierter Gehölzbereich an, welcher im Zuge der Planung erhalten bleibt.

### **B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,5 ha.

### **B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung**

#### **B.4.1 Dichteberechnung**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Abzüglich der öffentlichen Grünfläche ergibt sich eine Fläche von 1,39 ha. Es werden dabei 18 Bauplätze für eine Wohnbebauung mit möglichen Grundstücksgrößen zwischen 500 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup> angedacht. Mit der Streuung der Bauplatzgrößen können verschiedenen Bedürfnisse der Wohnbevölkerung im ländlichen Raum abgedeckt werden. Im WA sind drei Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig. Da es sich jedoch um einen Maximalwert handelt wird von einer durchschnittlichen Belegung von 1,5 Wohnungen je Haus ausgegangen.

Bei einer Belegungsdichte von 2,3 Personen pro Haushalt (Stand: 2019) kann im Gebiet von einer rechnerisch maximalen Belegung von 62 Bewohnern ausgegangen werden. Dies entspricht einer maximalen Dichte von 45 Einwohnern und erfüllt damit klar die im Plansatz 2.4.0 (5) des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 vorgeschriebene Minstdichte von 45 Einwohner/ha.

$$\frac{1,5 \text{ Wohnungen} \times 18 \text{ geplante Bauplätze} \times 2,3 \text{ Einwohner (Belegungsdichte)}}{1,38 \text{ ha Fläche des Geltungsbereichs}} = 45 \text{ EW /ha}$$

Bei der Berechnung wurden die kompletten öffentlichen Grünflächen, die auch die Eingriffsfunktion des Gebietes erfüllen, angerechnet.

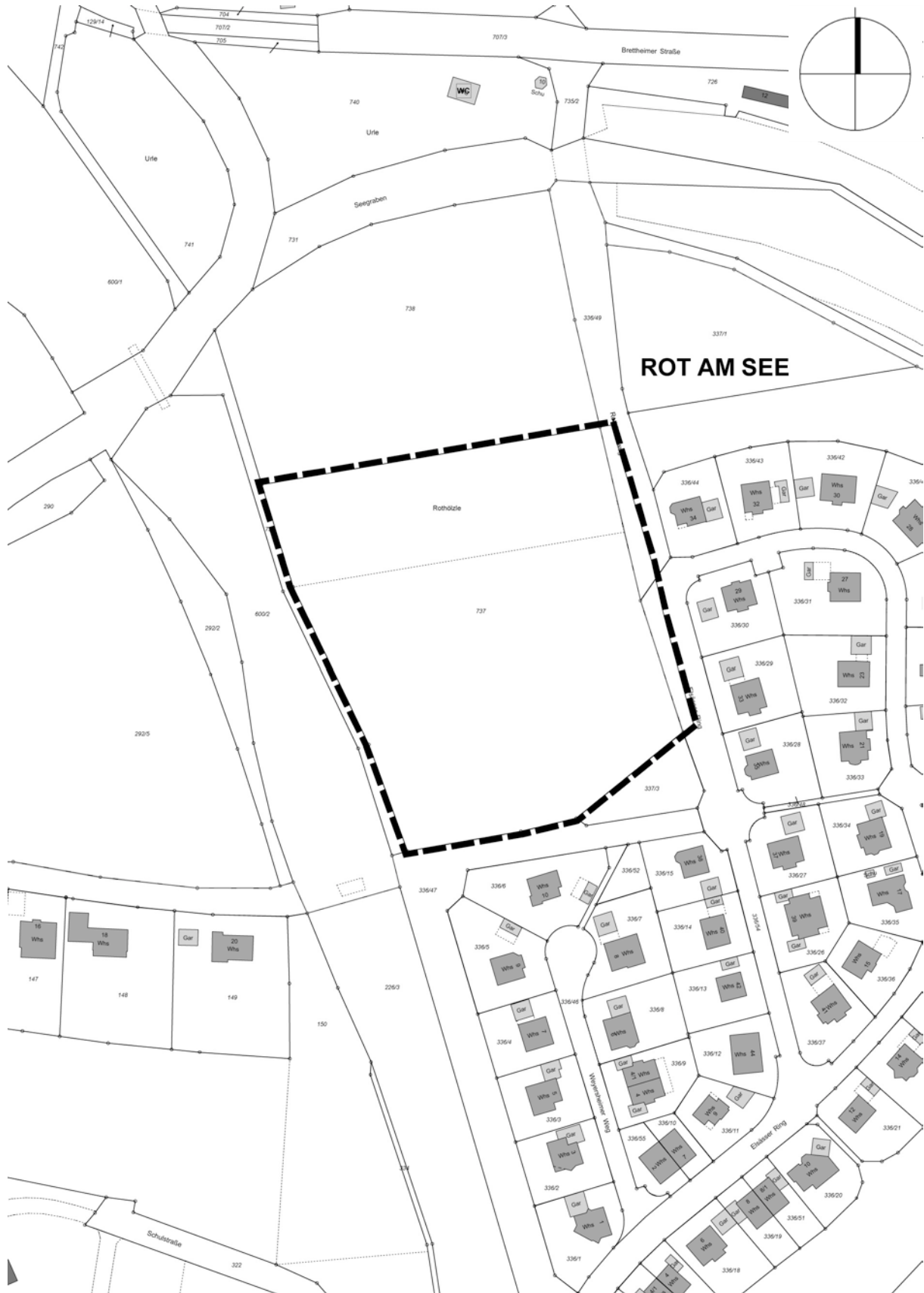


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

## **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“

## **B.6. Kommunale Planungsebene**

### **B.6.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst, 2008, 1. Änderung“ ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich derzeit in Bearbeitung befindet, wird die Fläche berichtigt.

### **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.

Das Kartenblatt „Bestand Schutzgut Tiere und Pflanzen“ beschreibt den betreffenden Bereich als eine Fläche mit mittlerer Bedeutung für den Artenschutz und die Biotopvernetzung. Darüber hinaus grenzt der Bereich im Südosten, im Westen und im Norden an geschützte Biotopkomplexe gemäß § 24a NatSchG. Im östlichen sowie nordwestlichen Randbereich sind zudem einige Einzelbäume verzeichnet. Das Kartenblatt „Bestand Erholung/ Landschaftsbild“ ordnet dem Bereich eine sehr hohe Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung sowie für das Landschaftsbild zu. Genutzt wird die Fläche derzeit als Acker oder Wiese/Grünland.

### **B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Taubenrot III, westlicher Teil, 5. Änderung“, Inkrafttreten am 29.07.2011



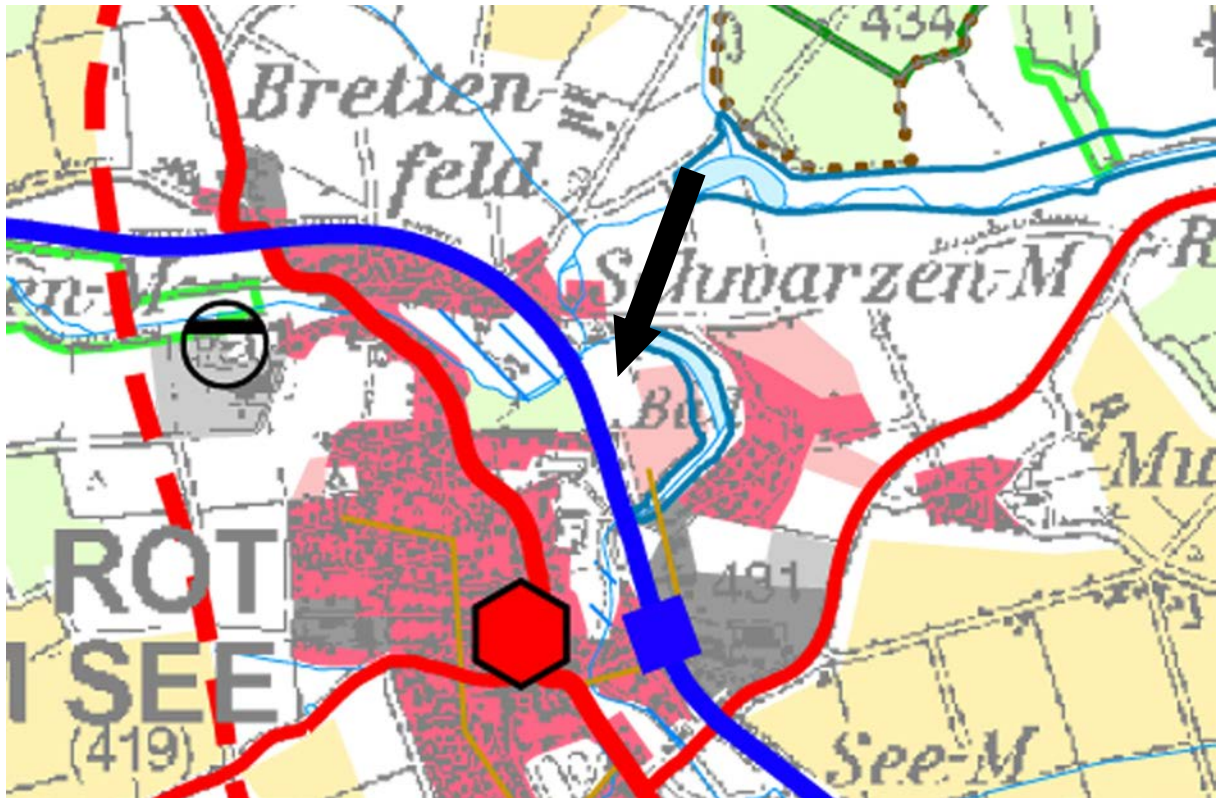


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

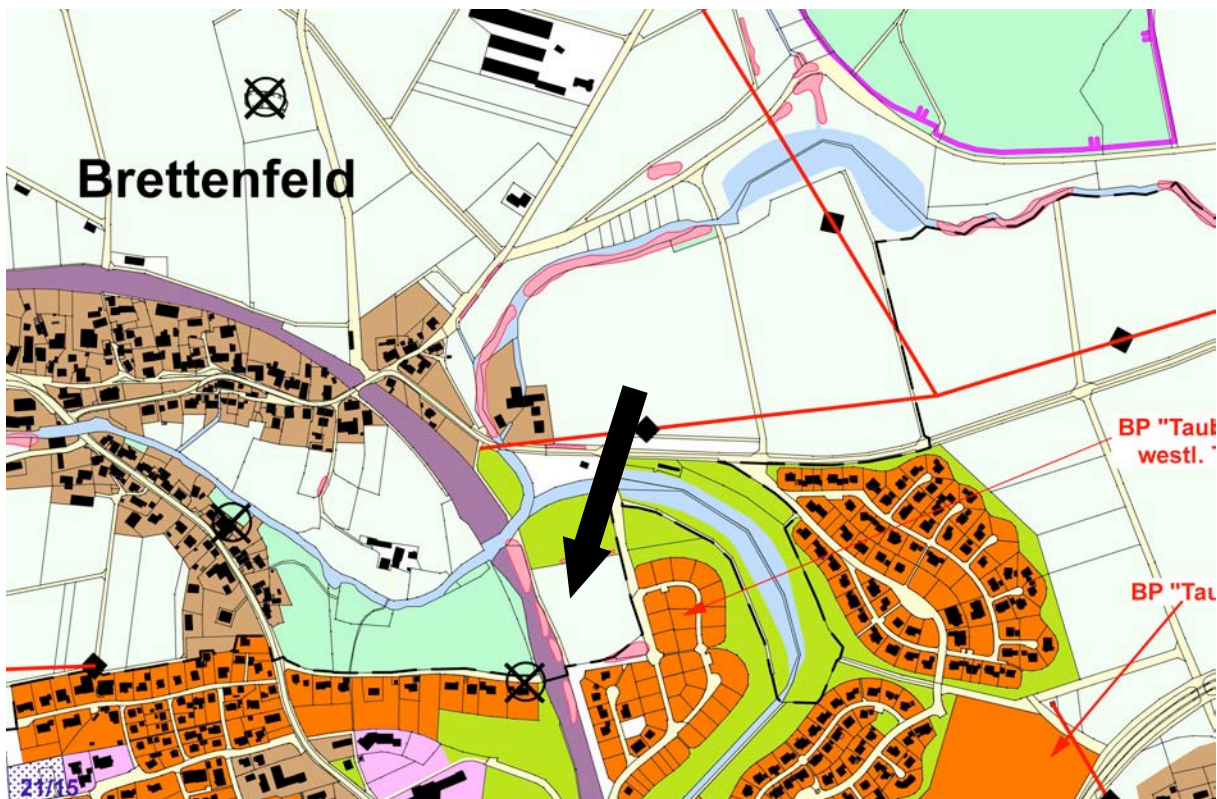


Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst, 2008, 1. Änderung", 1:10.000

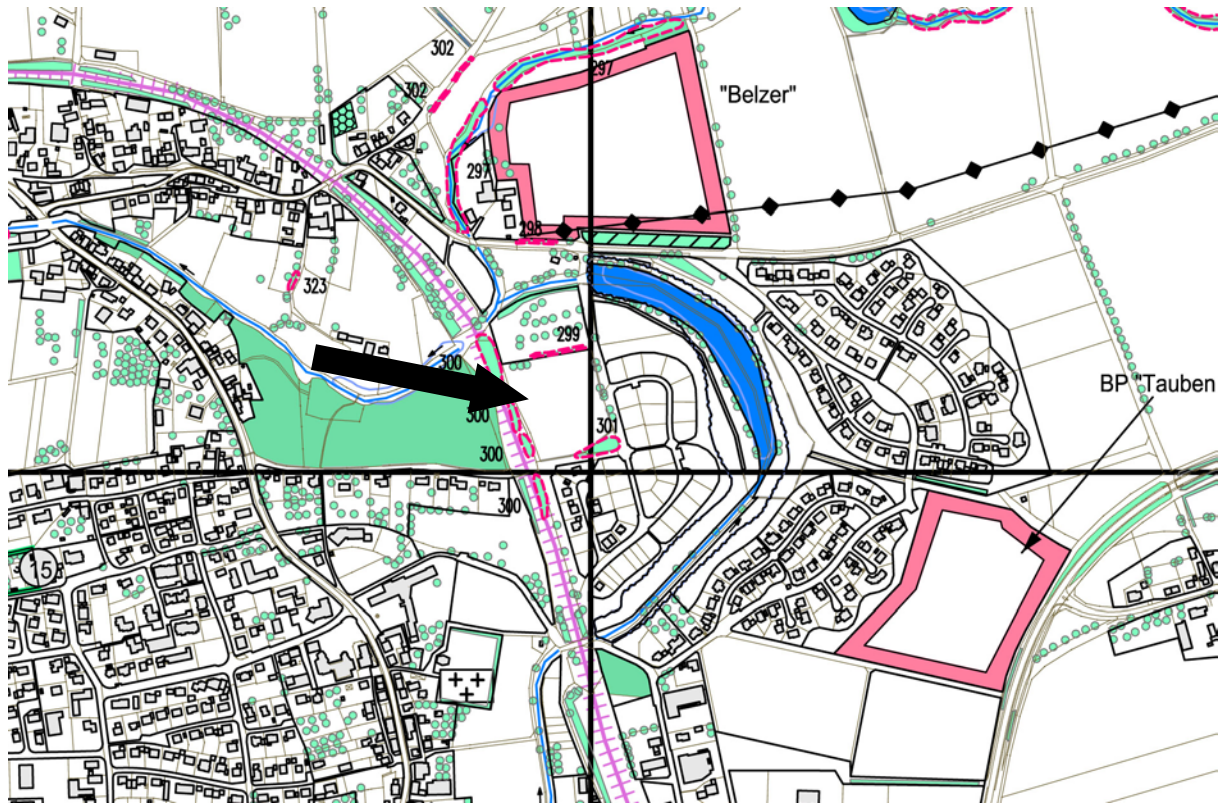


Bild 4: Landschaftsplan "Gemeinde Rot am See", Bestand Realnutzung, 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.000

## 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 be-  
rührt.

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung be-  
rührt.

#### **Naturschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung be-  
rührt.

#### **Naturdenkmale**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung be-  
rührt.

### B.7.2 Biotopschutz

Folgende nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope liegen teilweise innerhalb des  
Geltungsbereiches:

- Nr. 167261270301 „Feldgehölz östl. Rot am See“  
geschützt als Feldhecken und Feldgehölze

*Biotopbeschreibung: Biotopbeschreibung von 1999 teilweise noch zutreffend. In der  
Baumschicht vor allem Stiel-Eiche, Feld-Ahorn und Hainbuche. Nach Westen schließt ei-  
ne kurze Schlehenhecke an.*

*1999: Das dicht und hoch gewachsene Feldgehölz verläuft in nach Westen verengender  
Tropfenform entlang einer asphaltierten Straße in W-O Richtung auf einem leicht geneig-  
ten Osthang abwärts. Das Feldgehölz endet im Osten an der nach Norden abknickenden  
Straße. Nach Norden schließt an den Biotop ein Acker an. Der Boden im Feldgehölz ist  
dominant mit Knoblauchsrauke bewachsen. Die vorkommenden Baumarten sind gleich  
häufig vertreten. Am Rand des Feldgehölzes verdichtet sich der Strauchunterwuchs. Das  
Feldgehölz wird an seinen Rändern regelmäßig zurückgeschnitten. Sonst ist keine aktu-  
elle Bewirtschaftung zu erkennen. Ein ausgeprägter Saum ist nicht vorhanden.*

Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung.

Das geschützte Biotop befindet sich nach Ausweisung des geplanten Bebauungsplanes  
„Taubernrot V“ im Innenbereich und verliert somit den Status eines geschützten Biotops. Ein  
Ausgleich hierfür ist im unmittelbaren Umfeld vorgesehen (siehe dazu Kapitel B.9.2  
„Maßnahmen gemäß Biotopschutz“ sowie eine externe Maßnahme eM4 im Anhang 2 zum  
Bebauungsplan). Die für die Zerstörung bzw. Verlegung notwendige Ausnahme wird hiermit  
bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schwäbisch Hall beantragt.

### B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

## **B.7.4 Artenschutz**

### **B.7.4.1 Rechtliche Grundlagen**

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) enthält Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die Definition des besonderen und strengen Schutzes ist in § 7 BNatSchG enthalten.

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 44 BNatSchG gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zugriffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der zulässigen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt uneingeschränkt.

### **B.7.4.2 Vorkommen geschützter Arten und daraus resultierende Maßnahmen**

Das Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten kann durch die landwirtschaftliche Nutzung (vorwiegend als Acker) sowie aufgrund des Fehlens standörtlicher Besonderheiten nach den Bodenfunktionskarten ausgeschlossen werden.

Lediglich in zweien der alten Bäume auf der Wiese im Nordwesten konnten Höhlungen festgestellt werden. Als Ausgleich hierfür sollten an Bäumen in der Umgebung deshalb insgesamt 4 Nistkästen für Vögel sowie 4 Fledermauskästen aufgehängt werden. Zudem ist die Zeit der Gehölzrodungen auf das Winterhalbjahr (1. Oktober bis 28. Februar) zu beschränken.

Die Bäume im Osten zur Straße hin weisen keine Höhlungen auf. Freie Nester wurden dort ebenfalls nicht ausgemacht. Die Gehölzstrukturen der gesetzlich geschützten Biotope im Südosten, Westen und Norden bleiben erhalten. Störungen liegen für diese Bereich durch die westlich angrenzende Bahntrasse, den nördlich angrenzenden Spielplatz/Minigolfplatz sowie die bestehenden Straßen und Gebäude einschließlich der Nutzung dieses Bereichs durch Spaziergänger, spielende Kinder, Haustiere usw. in erheblichem Maße vor. Ein Vorkommen dort ggf. lebender Tiere wird sich demnach auf störungsunempfindliche Arten beschränken, die auch durch die geplante Wohnbebauung ihren Lebensraum nicht aufgeben. Für Offenlandbrüter wie die Feldlerche ist der Bereich aufgrund der zahlreichen umgebenden Kulissen durch Bäume, Hecken, Feldgehölze und den Waldrand nicht geeignet. Weitere Lebensräume für streng geschützte Tierarten sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

### **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.

### **B.7.8 Wald und Waldabstandsflächen**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt. Der westlich der Bahnlinie angrenzende Gemeindewald ist nach Aussage der Unteren Forstbehörde weit genug vom vorliegenden Geltungsbereich entfernt (mindestens 30 m).

### **B.7.9 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.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Einige der Bäume im östlichen Randbereich sollten als Pflanzbindung gesichert werden.
- Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze sollten in den Grünflächen ausgeschlossen werden.

### **B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

Durch die vorliegende Planung gehen insgesamt 675 m<sup>2</sup> des gesetzlich geschützten Biotops „Feldgehölz östl. Rot am See“ (Nr. 167261270301) verloren. Hierfür ist in unmittelbarer Umgebung eine Erweiterung des geschützten Feldgehölzes (Nr. 16726 127 70300) auf Flst. 738 geplant (siehe dazu externe Maßnahme eM2 im Anhang 2 zum Bebauungsplan).

### **B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften**

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

#### **B.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Gehölzrodungen sind nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

#### **B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Für die potenziell im Gebiet vorkommenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen sind insgesamt 4 Vogelnistkästen sowie 4 Fledermauskästen im räumlichen Umfeld zu installieren. Die Maßnahmen sind unter Anhang 1 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Als CEF-Maßnahme müssen die Maßnahmen vor Zerstörung der aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten umgesetzt und wirksam werden. Sie sind daher im Winter der Fällung der Bäume bis Ende Februar durchzuführen.

### **B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie**

Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

## **B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Taubenrot V“ orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stöcke“.

## 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 aus städtebaulichen Gründen 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 Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Aufgrund des steilen Anstieges der Topographie nach Südwesten, ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) je Bauplatz einzeln festgesetzt. Die jeweilige Höhe ist dem Planteil zu entnehmen.

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 ausreichenden Maß begrenzt werden.

Reine Pultdächer müssen im WA zwingend zweigeschossig ausgeführt werden, damit das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung nicht durch zu flache Gebäude beeinträchtigt wird.

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 7,50 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. Zusätzlich wird eine Außenwandhöhe talseits vom geplanten Gelände festgesetzt, die eine Höhe von 7,50 m nicht überschreiten darf.

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. Zusätzlich wird eine Außenwandhöhe talseits vom geplanten Gelände festgesetzt, die eine Höhe von 7,50 m nicht überschreiten darf.

### **B.10.3 Nebenanlagen**

Bis zu einer Kubatur von 40 m<sup>3</sup> 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 private und öffentliche 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 2,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

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

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

### **B.10.6 Zahl der Wohnungen**

Die Zahl der Wohnungen wird auf drei Wohnungen je Einzelhaus und zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte beschränkt.

### **B.10.7 Zu- und Ausfahrtsverbote**

Eine Zu- und Ausfahrt über den bestehenden Feldweg im Süden 336/47 ist unzulässig. Die Grundstücke im östlichen Bereich sind nur über eine zu anlegende Zufahrt innerhalb der privaten Grünfläche zu erreichen.



### **B.10.8 Öffentliche Grünfläche**

Es werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser liegt im Ermessen der Gemeinde. Es ist ein breites Spektrum von Pflanzmöglichkeiten, Fußwegen und Geräte für den Sport- und Freizeitbedarf zulässig.

### **B.10.9 Private Grünfläche**

Im östlichen Bereich ist eine private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser ist je Baugrundstück eine Zufahrt zulässig. Weitere Zufahrten, Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen sind nicht zulässig.

### **B.10.10 Versorgungsanlagen und –leitungen**

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

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

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt von Gehölzrodungen gemacht.

### **B.10.12 Pflanzgebote**

Innerhalb der Grünflächen im Westen werden Bäume als Einzelpflanzgebote zur Durchgrünung festgesetzt.

### **B.10.13 Pflanzbindungen**

Die im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierten Gehölze werden mit einer Pflanzbindung versehen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch heimische und standortgerechte Arten zu ersetzen.

### **B.10.14 Schutzflächen zum Schutz vor sonstigen Gefahren**

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, 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 nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

## **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. 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. Bis zu 1/3 der Dachfläche 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.

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 in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) nicht zulässig.

Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss mindestens 1,0 m betragen.

Stützmauern sind in trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

### **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 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung erfolgt mittels Stichstraßen. Die Haupteerschließungsstraße geht von der bestehenden Straße „Rothölzlesweg“ ab.

### **B.12.2 Anlagen der Deutschen Bahn AG**

Aufgrund der Bahnstrecke im Westen des Gebietes wird auf folgenden Hinweis verwiesen:

*Hinweis: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (Insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.*

## **B.13. Technische Infrastruktur**

### **B.13.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes.

### **B.13.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes.

### **B.13.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes.

## **B.14. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Planung nicht notwendig.

Rot am See, im März 2020

Gröner  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Taubenrot V**“ 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 für Pult- und Flachdächer zwingend auf 2 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 7,50 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. Die Außenwandhöhe talseits vom geplanten Gelände darf 7,50 m nicht überschreiten.

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. Die Außenwandhöhe talseits vom geplanten Gelände darf 7,50 m nicht überschreiten.

## **P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird je Bauplatz einzeln festgesetzt. Die genaue Höhe ist dem Planteil zu entnehmen. Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

## **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 m<sup>3</sup> 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 2,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

## **P.6 Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

## **P.7 Zu- und Ausfahrtsverbot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt über den bestehenden Feldweg im Süden 336/47 ist unzulässig. Die Zufahrten zu den östlichen Grundstücken sind über die private Grünfläche anzulegen. Weitere Zufahrten über die private Grünfläche sind unzulässig.

## **P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

**P.9 Öffentliche Grünfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser liegt im Ermessen der Gemeinde. Es ist ein breites Spektrum von Pflanzmöglichkeiten, Fußwegen und Geräte für den Sport- und Freizeitbedarf zulässig.

**P.10 Private Grünfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es ist zu den östlichen Baugrundstücken maximal eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 6,0 m über die private Grünfläche zulässig.

**P.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten

Gehölzrodungen sind nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

**P.12 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**P.12.1 Einzelpflanzgebote**

Gemäß Eintrag im Planteil des Bebauungsplanes Taubenrot V sind innerhalb der Grünflächen im Westen insgesamt 5 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, Pflegeschritt, 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

**P.13 Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Bei Abgang sind die Gehölze durch heimische und standortgerechte Arten zu ersetzen.

**P.14 Schutzflächen zum Schutz vor sonstigen Gefahren**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, 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.

## O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Taubenrot V**“ 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)

Dachneigungen sind, außer bei Pultdächern, zwischen 22° bis 48° zulässig. Reine Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 5° bis 22° zulässig. Flachdächer sind 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.

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden.

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 einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- 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)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Als Einfriedungen 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 mind. 0,5 m einzuhalten. Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja) sind generell unzulässig.

Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss mindestens 1,0 m betragen.

Stützmauern sind in trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

## **O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 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 Rasingittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

## **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.

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.

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.

### **H.4 Baugrund/Geologie**

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

## 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 Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrundsohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

## 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	22.10.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	02.08.2019
Auslegungsbeschluss	am	22.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	02.08.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 12.08. bis	12.09.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	27.04.2020
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	08.05.2020

**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 22.07.2019

Rot am See,  
den 28.04.2020

**gez.**  
Gröner  
(Bürgermeister)

.....  
Gröner  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 27.04.2020