



## BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

### „STÖCKE, 2. ÄNDERUNG“

### IN ROT AM SEE

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>4</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>4</b>
<b>B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung</b>	<b>4</b>
<b>B.5. Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
B.5.1 Regionalplanung	6
B.5.2 Landschaftsrahmenplan	6
<b>B.6. Kommunale Planungsebene</b>	<b>6</b>
B.6.1 Flächennutzungsplan	6
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	6
<b>B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>8</b>
B.7.1 Schutzgebiete	8
B.7.2 Gewässerschutz	8
B.7.3 Denkmalschutz	8
B.7.4 Immissionsschutz	8
B.7.5 Wald und Waldabstandsflächen	8
B.7.6 Altlasten	8
<b>B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>8</b>
<b>B.9. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>8</b>
B.9.1 Zahl der Wohnungen	9
<b>B.10. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>9</b>
<b>B.11. Verkehr</b>	<b>9</b>
<b>B.12. Technische Infrastruktur</b>	<b>9</b>
<b>B.13. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>9</b>
<b>TEXTTEIL</b>	<b>10</b>
<b>P Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>10</b>
<b>O Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>17</b>
<b>H Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>19</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>21</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2500	5
Bild 2: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000	7
Bild 3: Luftbild, 1:4.000	7

## 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 § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB ist im vereinfachten 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

Der Bebauungsplan „**Stöcke**“ ist am 29.05.2015 in Kraft getreten. Er beinhaltet die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, um den stetig wachsenden Bedarf an Wohnraum in Rot am See decken zu können. Das Wohngebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Rot am See.

Am 26.01.2018 ist die **1. Änderung** des Ursprungsplanes „Stöcke“ in Kraft getreten. Die 1. Änderung beinhaltet die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern im nördlichen Bereich des Plangebietes. Somit wurden ein Allgemeines Wohngebiet 1 und 2 festgesetzt. Der städtebauliche Grundgedanke des Wohngebietes wurde durch diese Änderung nicht verändert, sondern die Mehrfamilienhäuser stellen eine Ergänzung der Wohnformen dar.

Am 25.01.2019 ist der Bebauungsplan „**Stöcke, Erweiterung**“ in Kraft getreten. Dieser weist ein Wohngebiet aus, welches angrenzend an „Stöcke“ ist. Da das gesamte Wohngebiet als Gesamtkonzept geplant war, aber eine Umsetzung in 2 Abschnitten erfolgte, wurde mit dem Bebauungsplan der Erweiterung das Wohngebiet vervollständigt.

Die 2. Änderung ändert somit neben dem Bebauungsplan „Stöcke, 1. Änderung“ auch den Bebauungsplan „Stöcke, Erweiterung“. Mit der vorliegenden **2. Änderung** wird die Anzahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 erhöht. Die restlichen Planungsrechtlichen Festsetzungen (Höhe der Gebäude, Länge der Gebäude, etc.) bleiben allerdings unverändert und werden in die vorliegende Planung übernommen.

Der in der vorliegenden Planung gezeigte Planausschnitt des Geltungsbereiches und des Luftbildes zeigen jedoch nicht den tatsächlichen IST-Zustand vor Ort. Dies ist daran geschuldet, dass derzeit keine aktuellere Liegenschaftskarte existiert.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da die geringfügige Änderung nicht den Grundzug der Planung berührt, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. 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 bleibt mit vorliegender Änderungsplanung unverändert. Es wird lediglich die Zahl der Wohnungen im bestehenden Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) erhöht.

### B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 7,77 ha und wird unverändert übernommen.

### B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Die bisherige Dichte bleibt im Zuge der Änderung unverändert. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen nicht notwendig. Die geforderte Dichte des Plansatzes 2.4.0 (5) des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 von 45 EW/ha wurde im Ursprungsplan „Stöcke“ nachgewiesen, dass diese mit rund 48 Einwohnern je Hektar erreicht wird.



Bild 1: Geltungsbereich, 1:2500

## **B.5. Übergeordnete Planungen**

### **B.5.1 Regionalplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als landwirtschaftliche Fläche eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen. Der Bebauungsplan „Stöcke“, welcher im Jahre 2015 in Kraft getreten ist wird mit vorliegender Änderung lediglich hinsichtlich eines Teilbereiches mit der zulässigen Anzahl der Wohnungen geändert.

### **B.5.2 Landschaftsrahmenplan**

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehender Kategorie zugeordnet:

- „wertvolle Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft in der Zone vorwiegend noch guter landbaulicher Eignung“

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

### **B.6.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung“ ist die Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge der laufenden 2. Änderung wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

### **B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Es grenzen keine Bebauungspläne an den Geltungsbereich an:

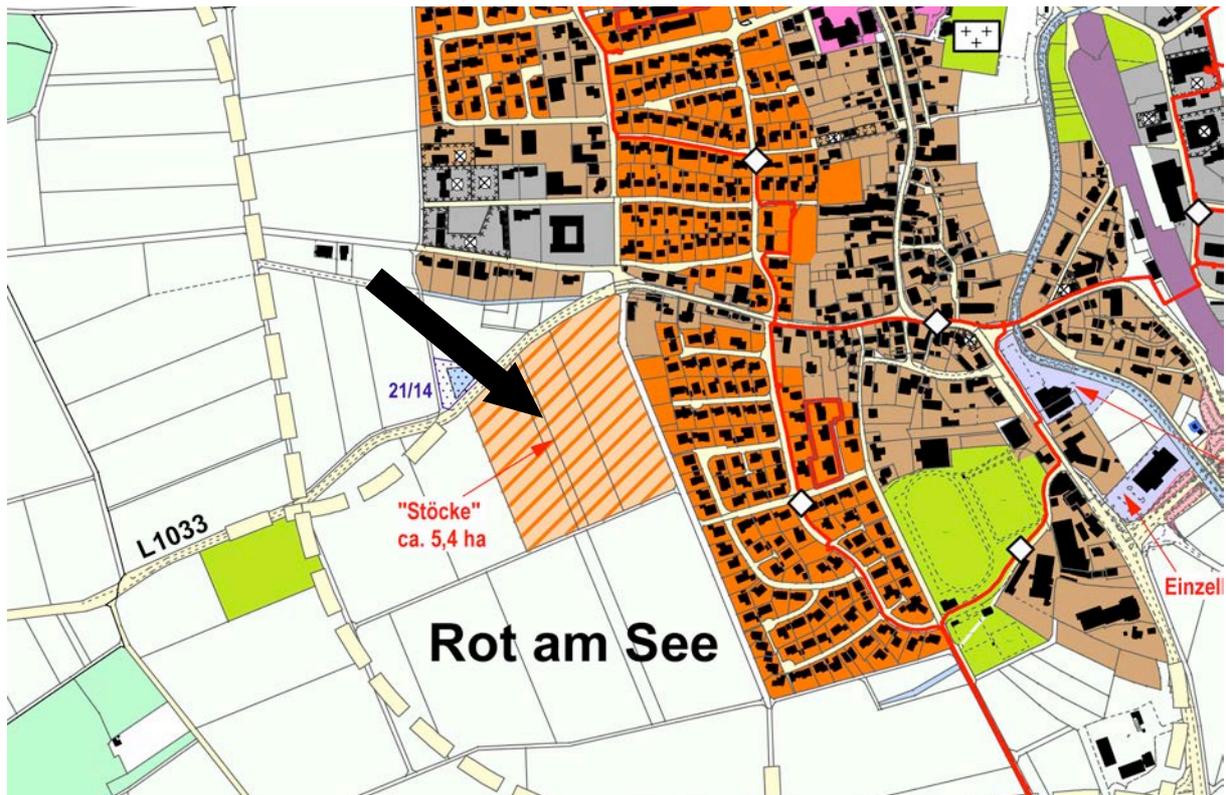


Bild 2: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000



Bild 3: Luftbild, 1:4.000

## **B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **B.7.1 Schutzgebiete**

Durch die Bebauungsplanänderung sind weder Schutzgebiete (z.B. Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, etc.) noch Biotope betroffen, noch werden welche beeinträchtigt.

### **B.7.2 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.7.3 Denkmalschutz**

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

### **B.7.4 Immissionsschutz**

Durch die Änderung der Anzahl der Wohnungen ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

### **B.7.5 Wald und Waldabstandsflächen**

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

### **B.7.6 Altlasten**

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

## **B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Klima, Wasser, Boden, Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden.

## **B.9. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung werden die nachfolgend aufgeführten Planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 geändert.

Da mit der vorliegenden 2. Änderung der Bebauungsplan „Stöcke, 1. Änderung“ und „Stöcke, Erweiterung“ zusammengefasst werden, werden die sonstigen nicht störenden Gewerbegebiete, die bislang im „Stöcke, Erweiterung“ nicht zulässig sind, ausnahmsweise zugelassen.

Alle weiteren Planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unverändert und werden in vorliegende Planung übernommen.

### **B.9.1 Zahl der Wohnungen**

Die Zahl der Wohnungen wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf 9 Wohnungen je Einzelhaus und 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte beschränkt.

### **B.10. Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Stöcke, 1. Änderung (Inkrafttreten am 26.04.2018) und „Stöcke, Erweiterung“ (Inkrafttreten am 25.01.2019) gelten unverändert weiter und werden in die vorliegende Planung übernommen.

### **B.11. Verkehr**

Die Erschließung bleibt unverändert.

### **B.12. Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

### **B.13. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Rot am See, im Januar 2020

Gröner  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Stöcke, 2. Änderung**“ 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.

*Hinweis:* Nachfolgend werden die Änderungen, die im Zuge des vorliegenden Verfahrens vorgenommen werden „**blau**“ hervorgehoben. Die übrigen Festsetzungen gelten unverändert weiter und werden zur besseren Handhabung und Nachvollziehbarkeit ebenfalls mit aufgeführt.

*Hinweis:* Die planungsrechtlichen Festsetzungen gelten für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2, insofern nicht explizit aufgelistet, gleichermaßen.

#### 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.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

#### 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 werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA 2 nur für Flach- und Pultdächer auf zwei bis drei festgesetzt. Im WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse bei Flach- und Pultdächern zwingend auf 2 festgesetzt.

*Hinweis:* Für die anderen Dachformen werden 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.

Im WA 1 ist die Außenwandhöhe mit 6,75 m festgesetzt. Diese darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden. Bei Pultdächern ist die zulässige Außenwandhöhe auf max. 7,50 m festgesetzt. Dies gilt für die höhere Außenwand.

Die Firsthöhe im WA 1 bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,25 m. Die Firsthöhe bzw. Scheitelhöhe bei Tonnendächern, gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe, darf 9,25 m nicht überschreiten.

Im WA 2 wird für Flachdachgebäude eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m und für die anderen Dachformen eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 m festgesetzt. Sie bemisst sich von der Straße A (gemittelt) bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage.

*Hinweis: In den Bereichen nördliche des geplanten Grünzuges ist mit gespanntem Grundwasser zu rechnen. Daher wird empfohlen die Erdgeschossrohfußbodenhöhe über der geplanten Verkehrsfläche festzulegen. Es empfiehlt sich zudem Näheres mit dem Entwässerungsplaner der Gemeinde abzustimmen.*

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

(§ 18 BauNVO)

Im WA 1 darf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bergseits an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche bzw. der bergseits angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei einzuhalten.

Im WA 2 bemisst sich die maximale Gebäudehöhe von der Straße A (gemittelt) bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage. Eine Abweichung von 0,50 m ist 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. Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist unzulässig. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

Mit Nebenanlagen muss ein Abstand von mindestens 20 m von der Landesstraße eingehalten werden.

## **P.4 Bauweise**

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser im WA 1 mit einer maximalen Gesamtlänge von 20,0 m, im WA 2 bis zur maximalen Gebäudelänge von 28,0 m.

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

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

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Entfernung von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze sind in den als Grünfläche dargestellten Flächen unzulässig.

Mit Garagen, Stellplätzen und Carports muss ein Abstand von mindestens 20 m von der Landesstraße eingehalten werden.

*Hinweis: Die Landesbauordnung (LBO) gilt unverändert weiter. Demnach sind Grenzgaragen nur unter Einhaltung der Vorschriften des § 6 Abs. 1 LBO zulässig.*

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird im WA 1 je Einzelhaus auf drei und je Doppelhaushälfte auf zwei beschränkt. **Im WA 2 beträgt die maximale Zahl der Wohnungen je Einzelhaus neun und je Doppelhaushälfte vier.**

## **P.7 Sichtfelder**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), Einfriedigungen, Werbeanlagen usw. dürfen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

## **P.8 Zu- und Ausfahrtsverbot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt über den Grünstreifen am südlichen Baugebietsrand ist unzulässig.

Es dürfen keine weiteren Zufahrten, außer die geplante und im Plan dargestellte Zufahrt zur L 1033 angelegt werden.

## **P.9 Versorgungsanlagen und –leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

## **P.10 Flächen zur Abwasserbeseitigung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Gebiet wird ein Regenrückhaltebecken angelegt.

## **P.11 Öffentliche Grünfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden mehrere öffentliche Grünflächen gemäß Planeintrag festgesetzt, die entsprechend den Maßnahmen und Pflanzgeboten umzusetzen sind. Innerhalb der Grünflächen sind die Errichtung eines Lärmschutzwalles und eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Im

Grünzug sind des Weiteren die Errichtung eines Spielplatzes sowie Fußgängerwege zulässig.

**P.12 Flächen für besondere Anlagen, sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß flächenhaftem Planeintrag ist ein Lärmschutzwall zu errichten. Die Höhe beträgt 3,0 m über dem bestehenden Gelände.

**P.13 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 und Baufeldräumung sind ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02. zulässig.

**M1: Eingrünung Lärmschutzwall**

Auf der im Plan als M1 festgesetzten Fläche ist eine standortgerechte, kräuterreiche Wiesenmischung (Fettwiese mit mind. 30 % Kräuteranteil) einzusäen und durch 2-3-malige Mahd pro Jahr extensiv zu bewirtschaften. Die erste Mahd darf nicht vor dem 01.06. erfolgen, das Mähgut ist nach 2-3 Tagen Abtrockenzeit abzutransportieren. Alternativ kann eine 2-3-malige Mulchmahd durchgeführt werden. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig. Am Böschungsfuß ist eine Nutzung als Pflegeweg zum Unterhalt des Lärmschutzwalles zulässig soweit dies erforderlich ist, eine Befestigung des Weges jedoch nicht.

**M2: Entsiegelung**

Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 sind die versiegelten Flächen fachgerecht zu entsiegeln. Hierzu sind die Asphalt- und Tragschicht(en) abzutragen und der Boden aufzulockern. Um eine Begrünung der Flächen zu erreichen sind mind. 0,5 m vegetationsfähiger Oberboden aufzutragen. Die Flächen sind als Rasen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Auf der Fläche sind Pflanzgebote festgesetzt.

**M3: Regenrückhaltebecken**

Auf der im Plan als M3 festgesetzten Fläche ist eine standortgerechte, kräuterreiche Wiesenmischung (Fettwiese mit mind. 30 % Kräuteranteil) einzusäen und durch 2-3-malige Mahd pro Jahr extensiv zu bewirtschaften, soweit dies den Erfordernissen der Regenrückhaltung nicht entgegensteht. Die erste Mahd darf nicht vor dem 01.06. erfolgen, das Mähgut ist nach 2-3 Tagen Abtrockenzeit abzutransportieren. Alternativ kann eine 2-3-malige Mulchmahd durchgeführt werden. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

**M4: Grünstreifen**

Auf der im Plan als M4 festgesetzten Fläche ist eine standortgerechte, kräuterreiche Wiesenmischung (Fettwiese mit mind. 30 % Kräuteranteil) einzusäen und durch 2-3-malige Mahd pro Jahr extensiv zu bewirtschaften. Die erste Mahd darf nicht vor dem 01.06. erfolgen, das Mähgut ist nach 2-3 Tagen Abtrockenzeit abzutransportieren. Alternativ kann eine 2-3-malige Mulchmahd durchgeführt werden. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

**M5: Grünzug**

Innerhalb des Grünzuges sind die Errichtung eines Kinderspielplatzes, die Errichtung von Erholungseinrichtungen wie Bänken und ähnlichem sowie die Anlage von geschotterten Wegen erlaubt. Die hierfür nicht benötigten Flächen, mindestens jedoch 1000 m<sup>2</sup>, sind als Fettwiese zu begrünen.

Es ist eine standortgerechte, kräuterreiche Wiesenmischung (Fettwiese mit mind. 30 % Kräuteranteil) einzusäen und durch 2-3-malige Mahd pro Jahr extensiv zu bewirtschaften. Die erste Mahd darf nicht vor dem 01.06. erfolgen, das Mähgut ist nach 2-3 Tagen Abtrockenzeit abzutransportieren. Alternativ kann eine 2-3-malige Mulchmahd durchgeführt werden. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

Des Weiteren sind innerhalb der Maßnahmenfläche 10 mittelkronige Laub-Hochstämme nach **Pflanzliste 1** zu pflanzen. Alle Bäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen.

Alle Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang nach **Pflanzliste 1** zu ersetzen.

#### **Pflanzliste 1:**

*Pflanzenliste nach „gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)  
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“*

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

## **P.14 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **P.14.1 Einzelpflanzgebote**

Auf den Flächen um den Kreuzungsbereich sowie in den Rabatten entlang der Stichstraßen sind gemäß Planeintrag mittelkronige Laub-Hochstämme zu pflanzen. Alle Bäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Die Bäume sind gemäß **Pflanzliste 2** zu pflanzen.

Alle Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gemäß **Pflanzliste 2** zu ersetzen.

#### **Pflanzliste 2:**

Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Robinia pseudoacacia 'Monophylla' syn. Robinia pseudoacacia 'Unifolia'	Einblättrige Robinie
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'	Kugelakazie
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere, Oxelbeere
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Säulen - Mehlbeere

## P.14.2 Flächenhafte Pflanzgebote

### PG 1: Lärmschutzwall

Auf der im Plan festgesetzten Fläche ist eine flächige Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzung ist als mehrreihige Hecke mit 1 Pflanze je 1,5 bis 2,0 m<sup>2</sup> auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß **Pflanzliste 3** zu verwenden. Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen; Bäume sind als 2 x verpflanzte Heister, Höhe mind. 150-175 cm anzupflanzen.

Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat Abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen.

### Pflanzliste 3:

*Pflanzenliste nach „gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)  
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“*

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Haselnuss
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

### PG 2: Hecke

Innerhalb des Pflanzgebots 2 ist eine mehrreihige Feldhecke gemäß **Pflanzliste 4** anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je 1,5 bis 2 m<sup>2</sup> ist dabei ein Strauch zu pflanzen. Die Pflanzqualität soll mindestens die eines verpflanzten Strauches von 60 bis 100 cm Höhe und mit mindestens 3 – 4 Trieben sein. Die Gehölze sind bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Die Pflanzung von Bäumen ist unzulässig. Aufgrund der Kulissenbildung bzw. des angrenzenden Feldlerchenpaares ist die Hecke so zu pflegen, dass sie eine maximale Höhe von 3 Metern nicht überschreitet. Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat Abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen.

### Pflanzliste 4:

*Pflanzenliste nach „gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)  
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“*

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

**P.15 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 gemäß **Pflanzliste 2** (siehe oben) zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

## O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Stöcke, 2. Änderung**“ 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.

*Hinweis: Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Stöcke, 1. Änderung“ sowie „Stöcke, Erweiterung“ werden unverändert in die vorliegende Planung übernommen.*

### O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgestaltung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen; Blockhäuser sind ebenfalls zulässig.

Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

*Hinweis: Engobierte Dachsteine und –ziegel zählen nicht als reflektierende Materialien.*

### O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dachform sind gleichseitig geneigte Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Pult-, verstztes Pult-, Flach- und Tonnendach zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt für „reine“ Pultdächer 5° bis 22° und für die übrigen geneigten Dachformen (mit Ausnahme der Flachdächer) 22° bis 48°.

Die Dacheindeckung hat mit Ziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. Die Dachfarbe ist rot bis braun oder anthrazitfarben bis schwarz. Zulässig sind bis zu 1/3 der Dachfläche auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer, metallfarbene Bleche. Von 5° bis 28° Dachneigung sind auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer und andere Bleche allgemein zulässig.

Untergeordnete angebaute Gebäudeteile dürfen auch als Flachdach ausgeführt werden.

Dachbegrünungen und Solar- sowie Photovoltaikanlagen sind allgemein zugelassen.

### 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)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzanzpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Latung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, max. Höhe: 1,2 m

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – ausgenommen Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) nicht zulässig.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

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.

Hinweis: Hiervon ausgenommen sind der im nördlichen Teil des Gebietes geplante Lärmschutzwall sowie das im östlichen Bereich geplante Regenrückhaltebecken.

#### **O.6 Zahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im WA 1 sind je Wohnung zwei Stellplätze herzustellen.

Im WA 2 ist für Wohnungen mit einer Wohnfläche (WF) bis 60 m<sup>2</sup> ein Stellplatz, je Wohnung zwischen 61 bis 80 m<sup>2</sup> (WF) sind 1,5 Stellplätze und je Wohnung ab 81 m<sup>2</sup> (WF) sind 2 Stellplätze herzustellen.

## **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	30.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	25.10.2019
Auslegungsbeschluss	am	30.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	25.10.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 11.11.	bis 11.12.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	20.01.2020
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	31.01.2020

**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 30.09.2019

Rot am See,  
den 21.01.2020

**gez.**  
Gröner  
(Bürgermeister)

.....  
Gröner  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 20.01.2020