

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„IN DER SAAT IV“

IN BRETTHEIM

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	6
1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	6
2. Städtebauliche Konzeption	6
3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
4. Übergeordnete Planungen	8
4.1 Regionalplanung	8
4.1.1 Regionalplan	8
4.1.2 Landschaftsrahmenplan	8
4.2 Bauleitplanung	8
4.2.1 Flächennutzungsplan	8
4.2.2 Landschaftsplan	8
4.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
5. Schutzvorschriften und Restriktionen	11
5.1 Schutzgebiete und Biotopschutz	11
5.2 Artenschutz	11
5.2.1 Rechtliche Grundlagen	11
5.2.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	11
5.2.3 Prognose der Betroffenheit	12
5.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	12
5.3 Denkmalschutz	13
5.4 Immissionsschutz	13
5.5 Landwirtschaft	13
5.6 Wald und Waldabstandsflächen	13
5.7 Altlasten	13
6. Beschreibung der Umweltauswirkungen	14
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
7.1 Art der baulichen Nutzung	15
7.2 Maß der baulichen Nutzung	15
7.3 Nebenanlagen	15
7.4 Bauweise	16
7.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	16
7.6 Zahl der Wohnungen	16
7.7 Versorgungsanlagen und –leitungen	16
7.8 Grünflächen	16
7.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
7.10 Pflanzgebote	16
7.11 Pflanzbindungen	16
8. Örtliche Bauvorschriften	17
8.1 Äußere Gestaltung	17
8.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	17
8.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten	17
8.4 Aufschüttungen und Abgrabungen	17
8.5 Einfriedungen, Stützmauern	17
8.6 Stellplätze	18

9. Verkehr	18
9.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	18
9.2 Innere Erschließung	18
10. Technische Infrastruktur	18
10.1 Wasserversorgung	18
10.2 Abwasserbeseitigung	18
10.3 Stromversorgung	18
TEXTTEIL	19
A Planungsrechtliche Festsetzungen	19
B Örtliche Bauvorschriften	23
C Hinweise und Empfehlungen	25
VERFAHRENSVERMERKE	27
ANHANG	
Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen	
BEBAUUNGSPLAN	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000	7
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	9
Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008", 1:10.000	9
Bild 4: Landschaftsplan "Rot am See", ohne Maßstab	10
Bild 5: Luftbild, ohne Maßstab	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
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) (**4. BImSchV**) vom 02.05.2013

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)

Gemäß § 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** finden sich unter Kapitel 5.2.

- Faunistische Untersuchung

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Brettheim ist ein ehemaliger selbstständiger Teilort der Gemeinde Rot am See. Im Ort herrscht eine Eigendynamik und es sind auch noch viele eigenständige Strukturen erhalten und vorhanden. Der Bedarf an Wohnbauflächen ist vorhanden. Ansässige Bewohner möchten die Ortschaft nicht verlassen und trotzdem den Bau eines Eigenheims realisieren. Dazu wird entsprechende Wohnbaufläche benötigt.

Die Gemeinde Rot am See plant mit der vorliegenden Planung eine neue Wohnbaufläche in Brettheim auszuweisen und zur Verfügung zu stellen. In der Vergangenheit wurden in Brettheim bisher verschiedenste Wohnbauflächen entwickelt, welche bereits vollständig verkauft wurden. Im Baugebiet „In der Saat III“ sind keine Bauplätze mehr vorhanden. Die letzten 3 Bauplätze wurden bereits verkauft. Die Neuplanung ergibt sich als Weiterführung der bereits bestehenden Bebauungspläne „In der Saat I“, „In der Saat II“ und „In der Saat III“.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, welche derzeit überwiegend von Bebauung umgeben sind. Da es sich nach Abstimmung mit der Unteren Baurechtsbehörde somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist bzgl. des Aufstellungsbereiches nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

2. Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Planung dient der Bereitstellung von Wohnbaufläche. Diese fügt sich in die bestehende und umliegende Bebauung harmonisch ein. Umliegende landwirtschaftliche Betriebe stellen keine Einschränkung bei der Planung dar. Dies wurde im Vorfeld mit dem zuständigen Landwirtschaftsamt abgeklärt. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren ist eine Umweltprüfung entbehrlich. Um trotzdem eine angemessene Durchgrünung im Gebiet zu erlangen und einen entsprechenden Übergang in die freie Landschaft zu ermöglichen, werden entsprechende Grünflächen festgesetzt. Dies vernetzt zugleich die innerörtlichen Grünflächen für Insekten und andere Lebewesen. Die innere Erschließung erfolgt über die Dorfstraße. Von dieser wird eine neue Wohnstraße mit zwei abgehenden Stichstraßen neu hergestellt. Es entstehen Wohnbauflächen in ortstypischer Größe.

3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 3,66 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	2,79 ha	76 %
- überbaubare Flächen	1,89 ha	51 %
- nicht überbaubare Flächen	0,72 ha	20 %
- private Grünflächen	0,18 ha	5 %
• Öffentliche Grünflächen	0,34 ha	9 %
• Verkehrsflächen	0,53 ha	15 %

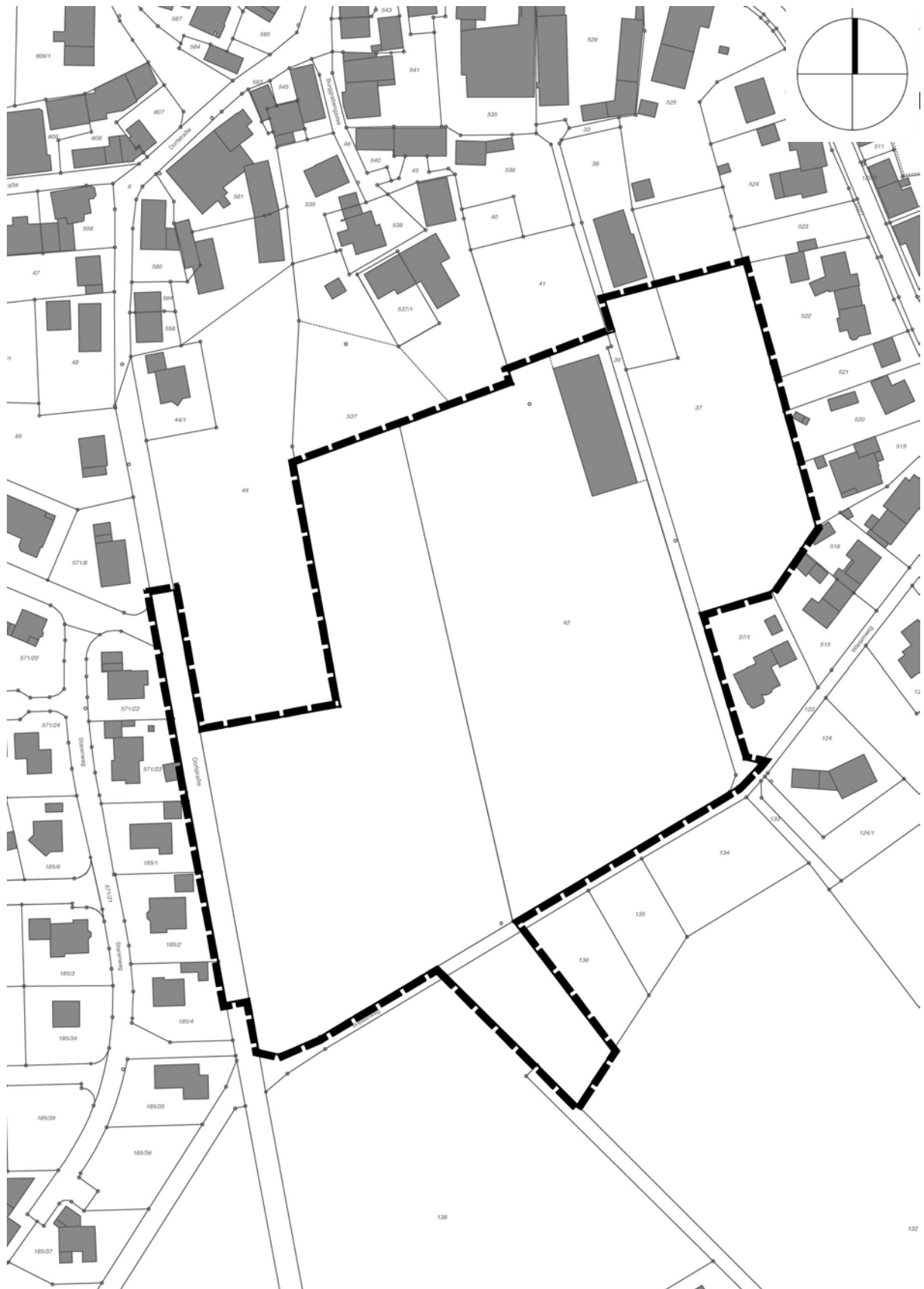


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplanung

4.1.1 Regionalplan

In der aktuellen Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“ ist der Geltungsbereich der vorliegenden Planung nicht dargestellt.

4.1.2 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“

4.2 Bauleitplanung

4.2.1 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008“ ist die Fläche nicht dargestellt.

4.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Rot am See wurde 2008 von der „Planungsgruppe Roll + Partner“ aus Kirchberg/Jagst erstellt.

Der Geltungsbereich weist laut Landschaftsplan eine mittlere Bedeutung für den Artenschutz und die Biotopvernetzung auf. Als Flächen und Strukturen mit besonderer Bedeutung sind Einzelbäume und Baumgruppen verzeichnet. Der Planungsbereich liegt in Flächen, die für das Landschaftsbild sowohl eine geringe wie auch mittlere Bedeutung aufweisen. Teile der Flächen werden gleichzeitig der bestehenden, gemischten Baufläche zugeordnet. Maßnahmen sind innerhalb sowie umliegend um den Geltungsbereich keine verzeichnet.

4.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- In der Saat I, 3. Änderung; Inkrafttreten: 27.04.2007 festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet
- In der Saat II, 1. Änderung; Inkrafttreten: 30.01.2004 festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet
- In der Saat III; Inkrafttreten: 20.07.2007 festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet

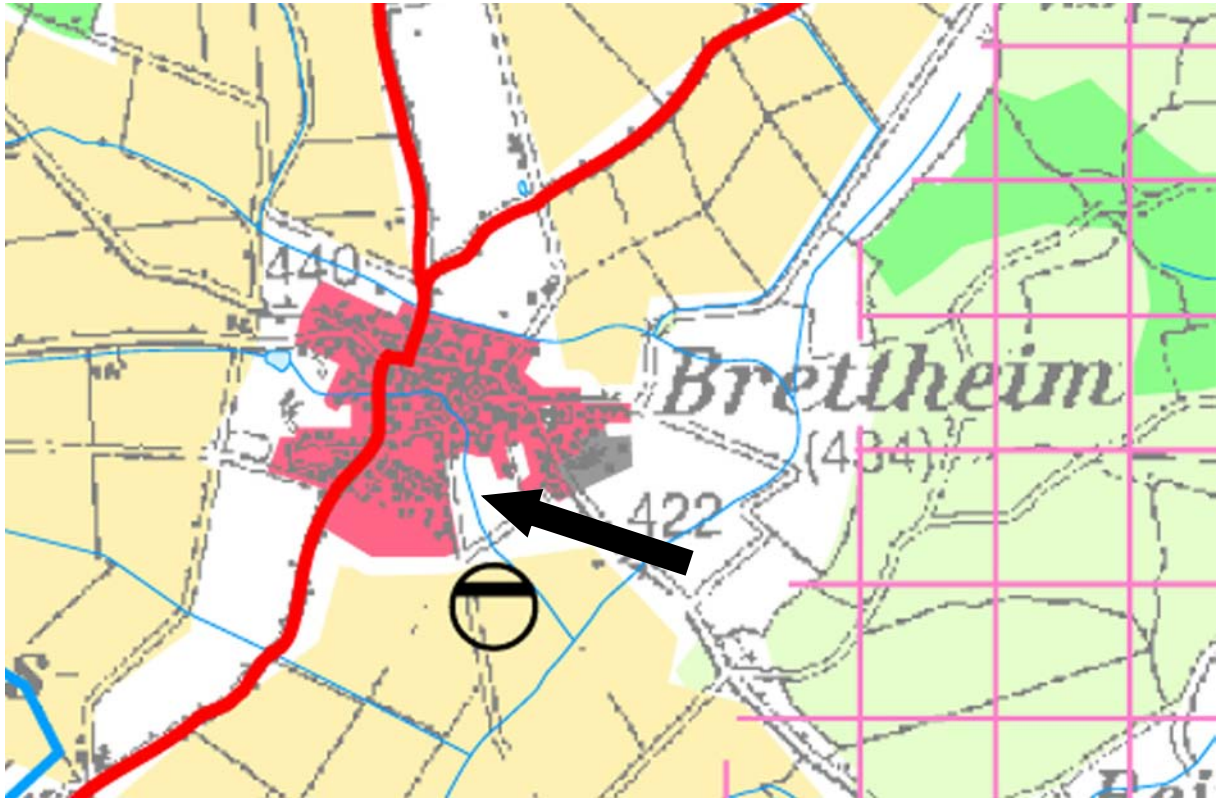


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

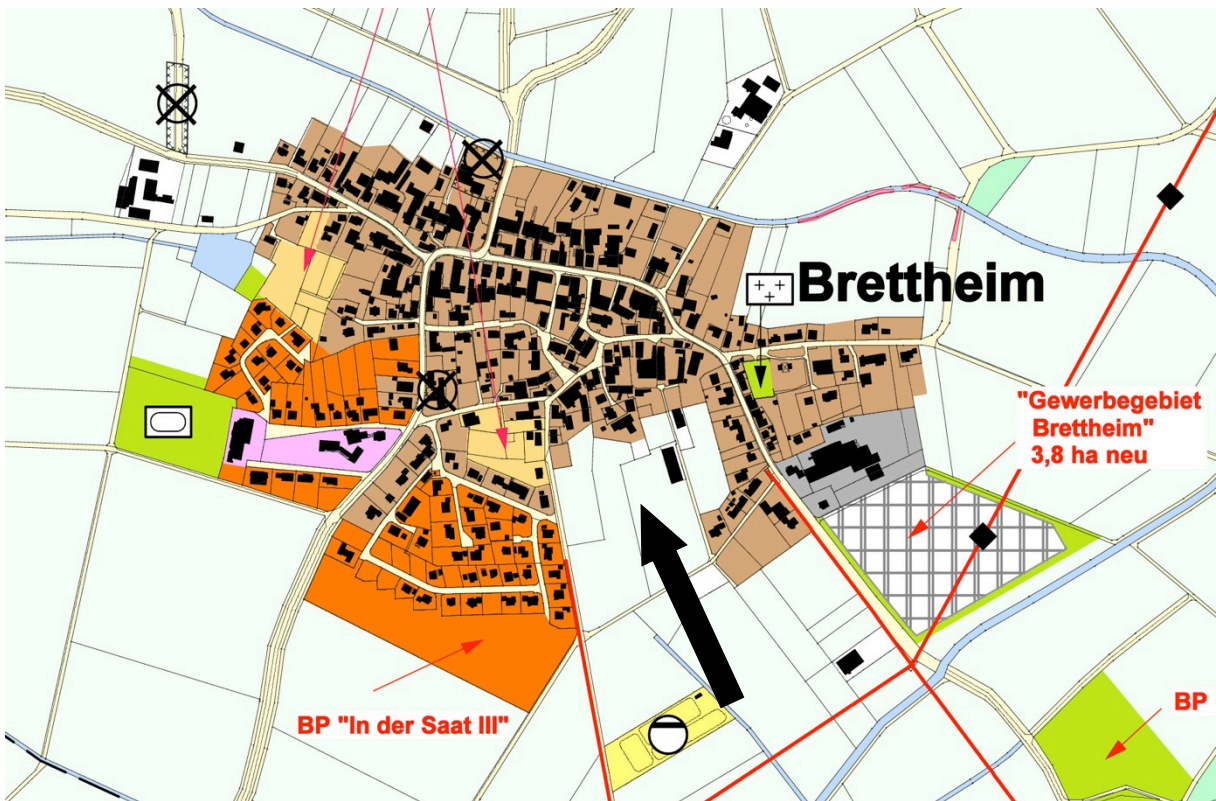


Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008", 1:10.000

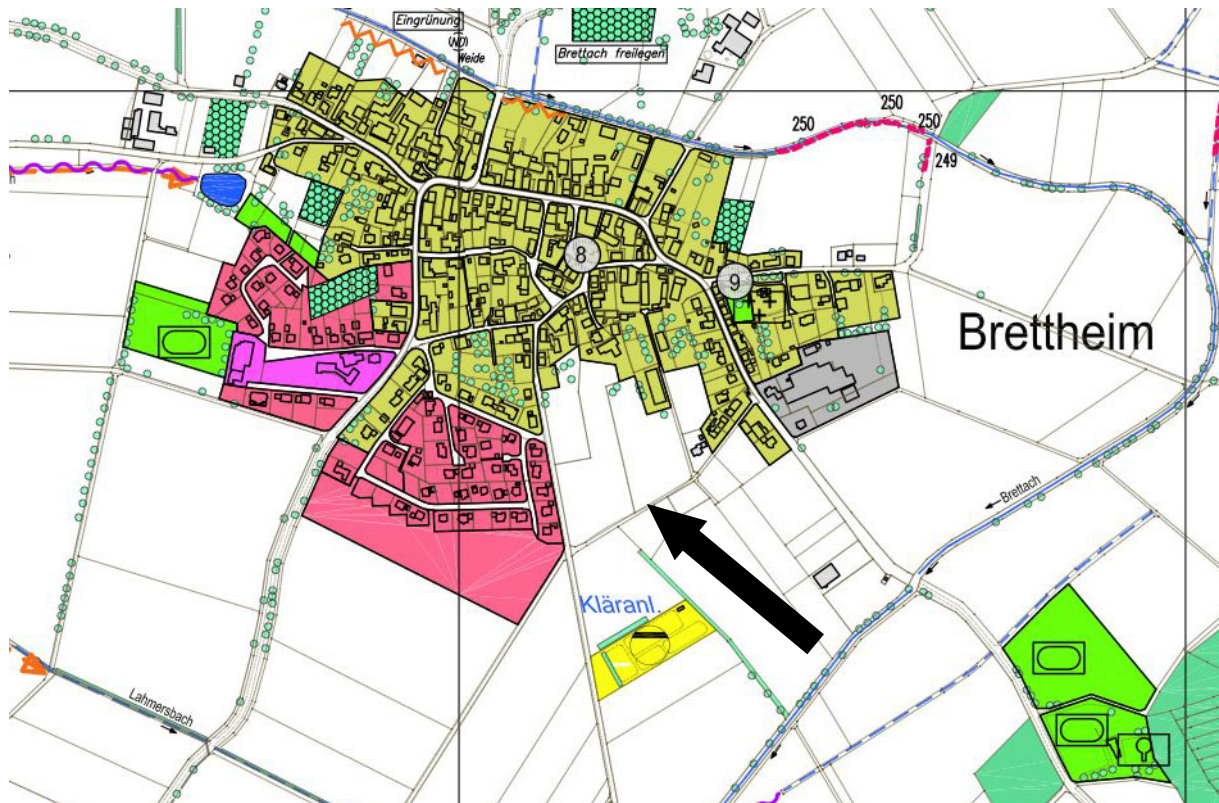


Bild 4: Landschaftsplan "Rot am See", ohne Maßstab



Bild 5: Luftbild, ohne Maßstab

5. Schutzvorschriften und Restriktionen

5.1 Schutzgebiete und Biotopschutz

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind weder Schutzgebiete (z. B. Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet usw.) noch Biotop betroffen, noch werden welche beeinträchtigt.

5.2 Artenschutz

5.2.1 Rechtliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes 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 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 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 werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 44 gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zugriffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1 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 gilt uneingeschränkt.

5.2.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel, Fledermäuse und Tagfalter nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten vom Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung erstellt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

Fledermäuse

„Im Untersuchungsraum konnten mit den Arten Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus und Zwergfledermaus drei Fledermausarten nachgewiesen werden [...]. Eine Belegung der potenziellen Gebäudequartiere konnte bei den Ausflugsbeobachtungen nicht festgestellt

werden. Die Bedeutung der Obstgehölze im Gebiet als Jagdhabitat für die lokale Fledermausfauna wird als mäßig hoch eingeschätzt [...].“

Vögel

„Im Untersuchungsraum konnten im Frühjahr 2015 insgesamt 22 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 17 als Brutvogelarten und 4 als regelmäßige Nahrungsgäste im Gebiet zu betrachten sind; eine weitere Art trat als Durchzügler auf [...].“

Tagfalter

*„Im Plangebiet wurden fünf Tagfalterarten beobachtet, von denen zwei Arten (Hauhechel-Bläuling, Kleines Wiesenvögelchen) besonders geschützt sind. Der Kurzschwänzige Bläuling *Everes argiades* steht in Baden-Württemberg auf der Vorwarnliste, in der Roten Liste der gefährdeten Schmetterlinge Deutschlands gilt er als stark gefährdet (Gefährdungskategorie 2).“*

5.2.3 Prognose der Betroffenheit

Fledermäuse

Da für alle 3 vorgefundenen Fledermausarten keine Quartiere innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen wurden, ist der Tatbestand der Tötung nicht erfüllt. Ebenso ist das Störungsverbot nicht betroffen. Breitflügel-Fledermaus sowie Zwergfledermaus nutzen Teile des Geltungsbereichs jedoch als Jagdhabitat (Obstbäume). Die Zerstörung dieser Jagdhabitate kann zum Verlust bzw. der Aufgabe der Fortpflanzungsstätten führen. Durch die Vermeidungsmaßnahme „Erhalt der Obstbäume“ wird jedoch kein Verbotstatbestand die Fortpflanzungsstätten betreffend ausgelöst.

Die kleine Bartfledermaus nutzt einen Randbereich des Planungsgebietes als Jagdhabitat. In diesen wird aufgrund der Lage jedoch nur bedingt eingegriffen. Zudem handelt es sich um ein wenig bedeutsames Jagdhabitat. Ein Verbotstatbestand die Fortpflanzungsstätte betreffend wird für die kleine Bartfledermaus demnach ebenfalls nicht ausgelöst.

Vögel

Im Hinblick auf die Tötung betroffen sind bzw. wären Buchfink, Star, Blaumeise, Feldsperling, Hausrotschwanz und Kohlmeise. Bei Durchführung der Maßnahme „V2“ (siehe nachfolgendes Kapitel) kommt es jedoch zu keinen Tötungen. Zu Störungstatbeständen kommt es ebenfalls nicht. Für die oben genannten Arten kommt es jedoch zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für die häufigen und weit verbreiteten Arten Buchfink, Blaumeise, Hausrotschwanz und Kohlmeise bleibt die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Ein Tatbestand liegt demnach nicht vor. Bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahme „Erhalt der Obstbäume“ tritt auch für die Arten Feldsperling und Star kein Verbotstatbestand ein.

Weitere vergleichsweise eingriffsnah brütende Arten können durch Lärm oder Licht gestört werden. Diese Störungen sind jedoch so geringfügig, dass sie keine Verbotstatbestände auslösen.

Tagfalter

Da die vorgefundenen Tagfalterarten nicht streng sondern lediglich besonders geschützt sind, gelten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für diese Arten in der Bauleitplanung nicht. Deshalb wird im Folgenden auf eine weitere Betrachtung dieser Arten verzichtet.

5.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Die aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten hervorgehenden Maßnahmen wurden in Absprache mit der Naturschutzbehörde aufgrund des Schutzstatus einiger Arten sowie Möglichkeiten zur Vermeidung teilweise gestrichen oder ergänzt.

„Maßnahme V2 – Tötungsverbot und Störungsverbot Brutvogelarten

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen für die im Gebiet vorkommenden und potenziell im Plangebiet brütenden Vogelarten muss die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen wie beispielsweise das Entfernen von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden grundsätzlich außerhalb der Brutzeit, das heißt im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden.“

Erhalt der Obstbäume

Die als Brutplatz von Feldsperling und Star sowie als Jagdhabitat von Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus genutzten 5 Obstbäume (Birne) werden erhalten und als Pflanzbindung gesichert. Der Bereich um die Obstbäume wird als Grünfläche gesichert.

5.3 Denkmalschutz

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

5.4 Immissionsschutz

Mit der vorliegenden Planung ist mit keinen weiteren Immissionen, welche dazu geeignet wären angrenzende Nutzungen zu stören, zu rechnen.

5.5 Landwirtschaft

Es handelt sich, wenn nicht der Siedlung zugeordnet, um Wiesen- und Ackerflächen, die in der Flurbilanz als Vorrangflur Stufe II eingestuft sind.

5.6 Wald und Waldabstandsflächen

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

5.7 Altlasten

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

6. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Die Bebauung des Gebietes geht mit Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild einher. Bislang offene Flächen werden teilweise versiegelt. In diesen Bereichen können die Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Die natürlichen oder durch anthropogene Nutzung veränderten Bodenprofile werden zerstört, Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen geht verloren. Ebenso wird das Einsickern von Niederschlägen in den Boden erschwert oder unterbunden. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers. Der verdolte Sobach, der durch den Geltungsbereich fließt, bleibt bestehen und verläuft auch weiterhin unterirdisch. Die vorhandenen Biotoptypen werden verändert. Einige werden durch Bebauung und Versiegelung abgewertet, andere können durch die Nutzung als Garten sowie die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auch eine Aufwertung erfahren. Dies gilt ebenso für das geplante Regenrückhaltebecken. Der wertvolle Grünbereich mit Bäumen im Norden des Plangebietes kann erhalten werden. Dieser wirkt sich ebenfalls positiv auf das Schutzgut Klima und Luft aus. Heizen sich die bebauten und versiegelten Flächen bei Sonneneinstrahlung auf, wird die Luft wärmer und trockener. Die bestehenden oder neu geplanten Grünflächen und Bäume wirken diesem Effekt entgegen und können (Schad-) Stoffe aus der Luft ausfiltern. Das Landschaftsbild wird durch Siedlungserweiterungen grundsätzlich beeinträchtigt. Aufgrund der von drei Seiten angrenzenden Bebauung spielt dies hier jedoch nur eine untergeordnete Rolle. Die alten Birnbäume blieben als Sichtbezug erhalten. An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches wird eine Hecke festgesetzt, um einen adäquaten Übergang bzw. eine Eingrünung zur offenen Landschaft hin zu gewährleisten. Durch die Bebauung der Fläche verliert der Bereich einen Teil seiner Eignung zur Naherholung. Im Gegenzug ergeben sich jedoch auch neue Wegebeziehungen die genutzt werden können. Erholungseinrichtungen im engeren Sinne wie Bänke oder Grillplätze sind nicht vorhanden. Kultur- und Sachgüter befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls keine. Folglich bestehen auch keine Beeinträchtigungen. Zwischen den Schutzgütern besteht ein Wirkungsgeflecht. Eine positive oder negative Veränderung eines Schutzgutes hat oft Folgen für mehrere andere Schutzgüter, es kommt zu Wechselwirkungen. Der Eingriff in den Boden ist gleichermaßen ein Eingriff in das Schutzgut Wasser. Zudem werden Biotope zerstört oder abgewertet. Die Erhaltung der wertvollen Biotope im Norden des Geltungsbereiches (Grünfläche mit Bäumen) hingegen hat auch auf Klima und Luft sowie auf das Landschaftsbild eine positive Wirkung.

Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlichen Gründen als auch zur Attraktivitätssteigerung des Gebietes (Wohlfühlfaktor) werden dennoch Maßnahmen zum Schutz von Naturhaushalt und Landschaftsbild festgesetzt. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung
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 jedoch eingeschränkt. Die zulässigen Nutzungen sind im Folgenden **fett** dargestellt.

(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.*

Um den Wohngebietscharakter zu wahren sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe beeinträchtigen die Wohnfunktion nicht und werden aus diesem Grund ausnahmsweise zugelassen.

7.2 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 von 0,4 festgesetzt. Diese darf auch in Einzelfällen nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

„Reine“ Pultdächer und Flachdächer müssen zwingend zweigeschossig ausgeführt werden, damit das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung nicht durch zu flache Gebäude beeinträchtigt wird.

7.3 Nebenanlagen

Bis zu einer Gebäudekubatur 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.

7.4 Bauweise

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

7.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Entfernung von 2,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze sind in den als Grünfläche dargestellten Flächen unzulässig.

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

7.6 Zahl der Wohnungen

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

7.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

7.8 Grünflächen

Zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes, zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens sowie zwecks artenschutzrechtlicher Belange werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

7.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird der Zeitraum der Baufeldräumung eingegrenzt. Es werden Vorgaben zur Gestaltung des Regenrückhaltebeckens getroffen.

7.10 Pflanzgebote

Zur Durchgrünung des Gebietes sowie als Verbindungsachse zwischen den im Geltungsbereich stehenden alten Obstbäumen und der offenen Landschaft bzw. den südlich angrenzenden Strukturen werden Bäume als Pflanzgebote festgesetzt.

Zur Eingrünung des Gebietes zur offenen Landschaft hin wird am südlichen Rand des Geltungsbereiches eine einreihige Hecke als flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt.

7.11 Pflanzbindungen

Die im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierten Bäume und Gehölze werden mit einer Pflanzbindung versehen (siehe Bebauungsplan). Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung

Der zukünftigen Bauherrenschaft soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Die Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Blockhäuser sind ebenfalls zulässig. 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.

8.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Zur Ausbildung von Dächern werden nur geringe Vorgaben gemacht, um der zukünftigen Bauherrenschaft größtmöglichen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. Ermöglicht wird somit ein breites Spektrum an Dachformen. Als Dachform sind gleichseitig geneigte Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Pult-, versetztes 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.

Aus ökologischen Gründen werden Dachbegrünungen und Solar- sowie Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut allgemein zugelassen und sind ausdrücklich erwünscht.

8.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

Dachaufbauten und Zwerchbauten sind generell zulässig, werden jedoch in ihrer Ausprägung begrenzt.

8.4 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.

8.5 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z.B. Thuja) nicht zulässig. Stützmauern sind in Trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

8.6 Stellplätze

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

9. Verkehr

9.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Die überörtliche Anbindung ist durch die Landesstraße L 1040, welche durch Bretttheim führt, gewährleistet.

9.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die Dorfstraße. Diese muss bis zum Anschluss des neuen Wohngebietes auf dem Teilstück nach dem Amselweg entsprechend ausgebaut werden. Die innere Erschließung erfolgt über die neu anzulegende Wohnsammelstraße. Von dieser gehen zwei Stichstraßen ab, um weitere Bauplätze erschließen zu können. Die Stichstraßen ermöglichen ruhige Bauplätze und eine bedarfsorientierte Gebietsentwicklung.

10. Technische Infrastruktur

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes.

10.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Ein Regenrückhaltebecken wird angelegt.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes.

Rot am See, im September 2016

Gröner
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „In der Saat IV“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A.1 Art der baulichen Nutzung

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

A.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

A.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 ausnahmsweise nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

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

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

A.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 Außenwand mit der Dachhaut. Allgemein ist die Außenwandhöhe mit 6,75 m festgesetzt (außer bei Pult- und Flachdächern). Diese darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Bei Pultdächern ist die zulässige Gebäudehöhe auf max. 7,5 m festgesetzt, bei Flachdächern auf max. 6,50 m.

Die Firsthöhe/Gebäudehöhe 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.

A.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf 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.

A.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 zulässige Außenwandhöhe nicht überschreiten. Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist unzulässig. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

A.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gesamtlänge von 20,0 m.

A.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 2,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Garagen, Stellplätze und Carports sind in den als Grünfläche festgesetzten Flächen unzulässig.

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

A.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

A.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

A.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes werden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Norden ist die Anlage eines Fußweges und eines Spielplatzes zulässig. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Süden ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Nebenanlagen sind in den festgesetzten Grünflächen unzulässig. Ebenso Garagen, Stellplätze und Carports.

A.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Baufeldräumung

Die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen wie beispielsweise das Entfernen von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden darf grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit, das heißt im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden.

M1: Regenrückhaltebecken

Auf der bisher als Acker genutzten Fläche ist ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise anzulegen. In der Sohle sind Mulden von ca. 50 cm Tiefe anzulegen. Die Böschungsbereiche sind mit einer autochthonen Saatgutmischung für feuchte bis wechselfeuchte Standorte anzusäen. Alternativ können auch autochthone und standortgerechte Gehölze im Böschungsbereich gepflanzt werden. Eine Einzäunung des Regenrückhaltebeckens bzw. der Grünfläche ist zulässig.

Hinweis: Ein Mindestabstand von Pflanzungen zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken muss eingehalten werden.

A.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.10.1 Einzelpflanzgebote

Gemäß Planeintrag im Bebauungsplan sind Bäume zu pflanzen. Es ist freigestellt, ob es sich um Laubbäume oder Obstbäume handelt. Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 6 - 8 cm (Obstbaum) oder 12- 14 cm (Laubbaum) nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, 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 zu entnehmen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Pflanzliste:

aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

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

A.10.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Innerhalb der als Pflanzbindung (Pfg) dargestellten Grünfläche ist eine mindestens einreihige Hecke zu pflanzen. Immergrüne sowie invasive Arten dürfen dabei nicht gepflanzt werden. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten.

A.11 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 artgleich zu ersetzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung 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 Ziegeln zählen nicht als reflektierende Materialien.

B.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.

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 zulässig.

B.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 min. 0,5 m unter dem Hauptfirst

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

B.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 Gehölzanpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Latung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, max. Höhe: 1,2 m (ausgenommen von der maximalen Höhe ist die als Pflanzgebot festgesetzte Hecke)

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.

B.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 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.

B.6 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.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.

C.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.

C.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.

C.4 Baugrund/Geologie

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

C.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.

C.6 Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. 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.

C.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.

C.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Der Mindestabstand zum Fahrbahnrand der Landesstraßen für Baumpflanzungen beträgt 6 m.

Sind die Nachbargrundstücke landwirtschaftlich genutzt, gelten folgende Grenzabstände:

- großwüchsige Bäume mind. 8 m,
- mittelgroße oder schmale Bäume 4 m,
- großwüchsige Sträucher (vgl. Pflanzgebot) sowie Obstbaum-Hochstämme mind. 3 m

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	27.06.2016
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	08.07.2016
Auslegungsbeschluss	am	27.06.2016
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	08.07.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 18.07.	bis 18.08.2016
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	26.09.2016
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	07.10.2016

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 27.06.2016

Rot am See,
den 27.09.2016

gez.
Gröner
(Bürgermeister)

.....
Gröner
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 26.09.2016