

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Abstatt
Gemarkung: Abstatt

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Untere Drittelgasse“

Maßstab 1: 500

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projekt-Nr. 320230729



Vermessung · Stadtplanung
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Büro Untergruppenbach
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26
info@kaeser-ingenieure.de
www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 08.01.2025/09.06.2026

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	28.01.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	31.01.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 10.02.2025 bis	14.03.2025
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom 10.02.2025 bis	14.03.2025
Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	23.06.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	03.07.2026
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 13.07.2026 bis	14.08.2026
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am.....	
Ausgefertigt: Abstatt den		

Klaus Zenth, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am.....
Zur Beurkundung:

Klaus Zenth, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. Nr. 98) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25). Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften „Untere Drittelgasse“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Siehe Einschrieb im Plan.

a) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Stellplätze sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO). Hinsichtlich der zu verwendenden Materialien ist Ziffer 1.9 a) zu beachten.

b) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr.4 BauNVO und § 18 BauNVO) (vgl. Schemaschnitt) bei Satteldach (SD), DN 30° - 40°

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

bei Flachdach (FD), DN max. 5°

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/Attika) muss mindestens 2 m unter der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen.


Bei Flachdach ist das jeweils oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss ist auf den Längsseiten des Gebäudes um mindestens 2,0 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

Die zulässige Gebäudehöhe darf mit technisch notwendigen Einzelbauteilen und Aufbauten (z.B. Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Lüftungseinrichtungen, aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie) um bis zu 1,5 m überschritten werden. Diese Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Aufbauhöhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan in Metern über Normalnull (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt, maßgebend ist der Rohfußboden. Unterschreitungen sind zulässig.

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

offen, zugelassen sind nur Einzelhäuser ().

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen im Einzelhaus.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude (Firstrichtung) parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- b) Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Terrassen und Terrassenüberdachungen, Balkonen und Balkonüberdachungen, Eingangsüberdachungen bis 5 m Breite sind bis zu 1,5 m zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

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

- a) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Offene Stellplätze und Fahrradstellplätze sind allgemein auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Vorgaben nach 1.9 a) sind zu beachten.

Von öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände von mindesten 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von freistehenden Garagen muss mindestens 5,0 m, der von überdachten Stellplätzen (Carports) ohne geschlossene Außenwände (allseitig offen) mind. 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

- b) Sonstige Nebenanlagen, sofern als Gebäude beabsichtigt, sind bis zu einer Größe von maximal 30 m³ auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten darf nur mit einer dauerhaft wasserdurchlässigen Flächenbefestigung (Rasengitter, Rasenpflaster, Dränpflaster oder ähnlichem) erstellt werden. Die Verwendung von Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge oder Flächenanteile ist hierbei unzulässig.
- b) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- c) Bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden. Die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit der Maßnahmen ist durch einen Sachkundigen zu bestätigen. Eventuell erforderliche Gebäudeabbrüche und Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar) durchgeführt werden.

d) Dachflächen der Hauptgebäude sind bis zur Dachneigung von 5° mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

e) Artenschutzfachliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (V)

(vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung in der Anlage der Begründung)

- V1: Zeitenregelung zur Baufeldfreimachung

Der Abbruch der Schuppen, die Entnahme/das Umhängen der Nistkästen (V3) sowie Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28/29. Februar durchzuführen, sodass eine Tötung von immobilen Entwicklungsformen von Vogelbruten ausgeschlossen werden kann.

- V2: Gehölzschutz

Bäume und Gehölze, die erhalten werden können, sind vor Umgriffen durch Baustellen über das Aufstellen von Bauzäunen zu schützen. Eine Beschädigung der Wurzeln eines Baums führt zu einer Rissbildung, die sich bis zum Stamm fortsetzen kann. Dies fördert Pilzbildungen und Fäulnisprozesse, wodurch die Gesundheit und Standsicherheit des Baums beeinträchtigt werden. Zum Erhalt ist daher der empfindliche Wurzelbereich von Eingriffen und Baustelleneinrichtungen auszuschließen. Dabei ist zu beachten, dass die gesamte Krontraufe (der von der Baumkrone überdeckte Bereich) zuzüglich 1,5 m dem Wurzelbereich zuzuschreiben ist.

- V3: Umhängen von Nistkästen

Im Plangebiet hängen drei Nistkästen, welche an geeigneten Strukturen im nahen Umfeld des Plangebiets umgehängt, oder bei bestehender Beschädigung 1:1 ersetzt werden müssen (A1). Dies hat außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28/29. Februar zu erfolgen

- V4: Schutz für Kleintiere

Bei dem Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sind Fallen für Kleintiere und Vögel zu vermeiden. Elemente wie Stützmauern, Lichtschächte, Entwässerungsanlagen und ähnliche Bauwerke sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.

- V5: Regelung für Beleuchtungsanlagen

Seit dem 01.01.2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist (§ 21 (3) Naturschutzgesetz – NatSchG). Generell ist nächtliches Kunstlicht auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Über dynamische Beleuchtungssysteme, die nur bei Bedarf über Bewegungssensoren von Fußgängern, Radfahrern oder Autos eingeschaltet werden, lässt sich nächtliches Kunstlicht reduzieren. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sollten nicht eingesetzt werden. Als „fledermausfreundlich“ gelten i. d. R. Wellenlängen zwischen 590 und 630 nm, wobei zu berücksichtigen ist, dass durch diese zwar weniger Insekten angelockt werden, aber dennoch Vergrämungseffekte bei lichtempfindlichen Fledermausarten erzeugt werden. Daher sind gerichtete Lampen zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60 °C werden, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern.

f) Artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen (A)

- A1: Nistkastenausgleich

Im Plangebiet wurden zwei Reviere von Kohlmeisen erfasst. Der genutzte Nistkasten muss umgehängt oder 1:1 ersetzt werden (V3). Als zweites Revier der Kohlmeise wurde ein Großstrauch im Grenzbereich der Flst.-Nr. 21/3 und 26 festgestellt, in dem jedoch keine Bruthöhle vorhanden war. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Brut innerhalb des Plangebiets stattgefunden hat, wird auch für dieses Revier von einem Brutplatzverlust ausgegangen, der durch den Ersatz eines Nistkastens ausgeglichen werden muss. Die Ersatznistkästen sind im Baumbestand des nahen Umfelds, z.B. an der Schozach, anzubringen. Sie sollten nach Möglichkeit vor dem Beginn einer neuen Brutsaison aufgehängt werden, sodass den Vögeln noch ausreichend Zeit bleibt, diese vor der Brutzeit zu entdecken. Generell sollten Vogelnistkästen in mind. 4 m Höhe und vorwiegend ost- und süd exponiert angebracht werden, wobei eine Positionierung im Halbschatten erforderlich ist. Es können Kästen zum Aufhängen in Bäumen (z. B. die Nisthöhle 1B der Fa. Schwegler, Abb. 13) als auch zur Wandmontage an einem Gebäude (z. B. die Meisenresidenz 1MR der Fa. Schwegler, Abb. 14) verwendet werden. Gleichermaßen können Nistkästen ins Mauerwerk der Neubauten integriert werden.

- A2: Langfristiger Ausgleich für Brutvögel und Nahrungsgäste

Als langfristiger Ausgleich der entfallenden Brutplätze und Nahrungshabitate sowie zur Wiederherstellung des Habitatpotenzials und um einem Summationseffekt entgegenzuwirken, sind die entfallenden Nistmöglichkeiten für Freibrüter im Plangebiet über Neupflanzungen auszugleichen. Hierfür sind Pflanzungen von großkronigen Laubbäumen sowie einzelnen beerentragenden Gehölzen in der näheren Umgebung durchzuführen. Bei der Auswahl der Gehölze ist auf die Verwendung gebietsheimischer und standortgerechter Pflanzenarten zu achten. Wichtige Vogelährgehölze sind z. B. Mehlbeere (*Sorbus aria*) oder hochstämmiger Weißdorn (*Crataegus* sp.), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

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

- a) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. (Artenempfehlung siehe 1.10 b)
- b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: siehe Faltblatt „Heimische Gehölze im Landkreis Heilbronn“ (vgl. Anhang der Begründung).

Hinweise:

- a) Im Plangebiet ist damit zu rechnen, dass Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.

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

- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).
- c) Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- d) Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg liegen Teilbereiche des Plangebiets innerhalb eines HQExtrem. Zudem werden laut der Starkregenkarten der Gemeinde Abstatt Teile des Plangebiets im Falle eines Starkregenereignisses um bis zu 50 cm überschwemmt. Um den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu gewährleisten ist auf hochwasserangepasste Bebauung zu achten.
- e) Durch Baumaßnahmen bedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind zu minimieren und es ist ein möglichst schonender Umgang mit der Materie zu gewährleisten. Eine möglichst hochwertige Verwendung des Bodenmaterials ist anzustreben. Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

- f) Verdichtete Bereiche sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen wieder wirkungsvoll zu lockern. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Sollte Bodenaushub durch die Gestaltung des Planungsgebietes oder einem daran anschließenden Bauvorhaben anfallen, ist dieser vorrangig durch einen Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind entsprechende Verwertungs- oder Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen insbesondere durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bei Vorhaben von mehr als 1 Hektar kann eine Bodenkundliche Baubegleitung verlangt werden. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen. Sollte ein Vorhaben zulassungsfrei sein, muss das Konzept sechs Wochen vor Beginn dem Landratsamt vorliegen.

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

- g) Die Umsetzung von Vorhaben hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Bodenschutz zu erfolgen. Auf die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sowie die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ wird hingewiesen.
- h) Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden.

i) Naturschutzfachliche Empfehlungen (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung in der Anlage der Begründung)

Der Baubeginn sollte außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen Anfang Oktober und Ende Februar stattfinden. Dadurch können sich die Tiere im Umfeld des Plangebiets an die neuen Bedingungen gewöhnen und spätere potenzielle Brutverluste durch Störungen lassen sich vermeiden.

Zur Förderung von Wildtieren wird eine naturnahe Gestaltung der Außenanlagen mit blütenreichen Flächen empfohlen. Für Insekten und Kleinsäuger können z. B. kleinflächige, lineare und selten gemähte Gras- und Krautsäume hergestellt werden. Gezielte Anpflanzungen mit heimischen Gehölzen wie Weißdorn (*Crataegus* sp.), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wildrosen (*Rosa* sp.), Schneeball (*Viburnum* sp.), Hasel (*Corylus avellana*) etc. und Staudenpflanzen wie Gewöhnliches Leimkraut (*Silene vulgaris*), Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Wegwarte (*Cichorium intybus*), Seifenkraut (*Saponaria officinalis*) etc. sowie extensive Dach- (Sedum-Bepflanzung oder Biodiversitätsdach) und Fassadenbegrünungen können das Insektenaufkommen in dem Gebiet erheblich steigern. Bei der gesamten Gestaltung der Freianlagen sollte „Unordnung“ in Teilbereichen zugelassen werden. Als Leitsatz gilt „Nicht alles muss kontrolliert werden“. So können durch Laub-, Totholz- oder Reisighaufen Rückzugsmöglichkeiten für Kleinsäuger, Vögel und Insekten geschaffen werden.

Unter Berücksichtigung von Wohnhäusern, Hochhäusern und Wartehäuschen mit Glaselementen sterben in Deutschland im Jahr 100-115 Millionen Vögel durch Vogelschlag an Glas, was ein Vielfaches des durch Windkraftanlagen verursachten Vogelschlags darstellt.¹¹ Zur Vermeidung von Vogelschlag wird für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 2 m² die Verwendung von Vogelschutzglas empfohlen. Es sollte reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das flächige Markierungen auf den Scheiben aufweist. Einfache und wirksame Markierungen stellen senkrecht oder horizontal auf den Scheiben auf-gebrachte Streifen- oder Punktmuster dar.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untere Drittelgasse“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag.

Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach (bis DN 10°). Freistehende überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdachkonstruktionen (DN max. 10°) zu versehen.

b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Solare Energiegewinnungsanlagen sind hiervon ausgenommen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

2.2 Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

a) Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern – auch mit darin einbezogenem Stabgitter-, Maschen- oder Knüpfdraht – bis 1,5 m Höhe zulässig. Von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ist mit festen Einfriedigungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

b) Stützmauern

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Stützmauern eine Höhe von 0,5 m über der öffentlichen Verkehrsfläche nicht übersteigen. Von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.3 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird wie folgt erhöht:

1. Für Wohnungen über 35 m² Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze
2. Für Wohnungen über 100 m² Wohnfläche auf 1,8 Stellplätze.