

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Cleebrohn  
Gemarkung: Cleebrohn

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# „Lindenhof, Neubearbeitung“

Maßstab 1 : 500

**ENTWURF**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Ingenieurbüros für Vermessung und Stadtplanung Käser, Untergruppenbach, zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 3 2019 0257



### 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 01.12.2023/09.07.2024

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	15.12.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	12.01.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 15.01.2024 bis	16.02.2024
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom 15.01.2024 bis	16.02.2024
Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	23.07.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	02.08.2024
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 12.08.2024 bis	13.09.2024
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am.....	

Ausgefertigt: Cleebrohn, den .....

Vogl, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und In-Kraft-Treten (§ 10 (3) BauGB)

am.....

Zur Beurkundung:

Vogl, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, und 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) 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 20. November 2023 (GBl. S. 422). 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 „Lindenhof, Neubearbeitung“ 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 Flächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

#### b) Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan als höchster Gebäudepunkt in m über EFH (HGP) festgesetzt. Der höchste Gebäudepunkt wird durch den Schnittpunkt der Dachflächen definiert (First), bei versetzten Satteldächern ist der höchste Punkt der höheren Dachfläche maßgeblich, bei Pultdach und Flachdach der höchste Punkt der Dachfläche (First bzw. Attika, siehe Schemaskizze). Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen. Unterschreitungen sind zulässig. Die maximale Höhe baulicher Anlagen muss bei Pult- und Flachdächern mindestens 1,5 m unter der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen.

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

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

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

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

### **1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

- a) Bereich A und C: besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 20 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b<sub>1</sub>). Bei Doppelhäusern darf zudem die Gesamtlänge eines Doppelhausteils 11 m nicht überschreiten.
- b) Bereich B: besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 30 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b<sub>2</sub>).

### **1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf drei bzw. acht Wohnungen im Einzelhaus und auf zwei Wohnungen je Doppelhausteil (vgl. Planeintrag).

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

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO  
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Terrassen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten bis 5 m Breite um bis zu 2 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sie dürfen jedoch im Mittel nicht mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen (Kellergeschoss im Sinne der LBO). Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss in allen Fällen mindestens 2 m betragen.

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

- a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen und hinteren Wänden Abstände von mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von freistehenden Garagen muss mind. 2,5 m, der von überdachten Stellplätzen (Carports) ohne geschlossene Außenwände mind. 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Maßgebend dafür ist die Vorderkante der Dachüberstände.
- c) Nicht überdachte Stellplätze sind – im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche – allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Festsetzung 1.9 a) ist zu beachten.
- d) Sonstige Nebenanlagen, sofern als Gebäude beabsichtigt, sind bis zu einer Größe von maximal 40 m<sup>3</sup> auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50m 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 wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je drei Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung (siehe Anhang der Begründung) gepflanzt wird.
- c) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigungen ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- d) Die nicht überbauten und für Erschließung notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen (vgl. Hinweis m).

- e) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- f) Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Gemäß § 21 Abs. 3 Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG BW) sind seit dem 01.01.2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen 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. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.
- g) Mutterboden, 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 Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.
- h) Stützmauern, Lichtschächte, Entwässerungsanlagen und ähnliche Bauwerke sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen. So sind Keller-, Licht- und andere Schächte mit feinmaschigem, rostfreiem Drahtgeflecht gegen Hineinfallen abzusichern (Maschenweite unter 0,5 cm).
- i) Bäume/Gehölze im unmittelbaren Bereich des Baufeldes sowie von Baustelleneinrichtungen sind gemäß DIN 18920 und RAS\_LP 4 zu schützen. Dies gilt nicht für in Plantagen und Sonderkulturen angebaute Bäume.
- j) Für die Umsetzung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen zur Baufeldräumung sowie zur korrekten Durchführung weiterer notwendiger Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung zu bestellen. Deren Einsatzbereich reicht von der Einweisung der Arbeitskräfte vor Ort bis hin zur Durchführung konkreter Maßnahmen wie die Bergung geschützter Tierarten.
- k) Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb des Aktivitätszeitraumes von Fledermäusen im Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar) erfolgen. Zur Berücksichtigung der Eidechsenvorkommen haben eventuell erforderliche Gehölzrückschnitte manuell und ohne den Einsatz von schwerem Gerät erfolgen. Bodenarbeiten wie die Entfernung von Wurzelstubben sind im Böschungsbereich (genaue Verortung siehe artenschutzrechtliche Prüfung/Anlage der Begründung) dagegen während der Aktivitätszeit der Eidechsen zwischen Anfang April bis Mitte Mai bzw. Mitte August bis Anfang Oktober durchzuführen, um eine Tötung von gegebenenfalls in Erdlöchern überwinternden Individuen auszuschließen. Außerhalb dieser Zeit darf kein direkter Bodeneingriff erfolgen. Vorhandene Vogelnistkästen sind innerhalb des Plangebiets zu erhalten und bei einer erforderlich werdenden Rodung an eine geeignete Stelle innerhalb des Plangebiets oder in dessen näheren Umgebung umzusetzen.
- l) Da davon auszugehen ist, dass die geschützten Feldhecken von Fledermäusen als Leitstruktur genutzt werden, ist im Zeitraum von Anfang März bis Mitte November die nächtliche Ausleuchtung der Baustelle (von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang) sowie Arbeiten unter Flutlicht nicht zulässig. Des Weiteren ist ein Dunkelkorridor im Bereich der Feldhecken zu erhalten, sodass die Funktion der Feldhecken als Leitstruktur innerhalb der Landschaft erhalten bleibt.

m) Vor Baubeginn sind die im Plangebiet heimischen Mauereidechsen abzufangen und in geeignete Ausgleichsflächen umzusetzen. Die Umsetzung der Tiere hat unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen. Diese gibt die Flächen frei, nachdem alle Tiere umgesetzt wurden. Ist eine Umsetzung der Tiere vor Baubeginn nicht möglich, ist der derzeitige Lebensraum vor den Baustellenflächen mit einem Reptilienzaun abzugrenzen, um das Risiko der Tötung nicht zu erhöhen. Der Zaun muss bestehen bleiben, bis die Tiere auf die Ausgleichsfläche verbracht werden können. Die Zäune müssen mindestens 70 cm hoch über Geländeoberkante sein. Da Mauereidechsen sehr gute Kletterer sind, ist eine glatte, nicht griffige Oberfläche des Zaunmaterials unbedingt erforderlich. Da zu erwarten ist, dass die Zäune für einen längeren Zeitraum bestehen bleiben, empfiehlt es sich, diese ca. 20 cm im Boden einzugraben. Beiderseits des Zaunes ist ein 0,5 bis 1 Meter breiter Pflegestreifen anzulegen. Dieser ist in der Vegetationsperiode regelmäßig jeden Monat zu mähen oder es ist durch andere Maßnahmen (z.B. Sand-, Kies- oder Hackschnitzelbett) zu gewährleisten, dass keine Vegetation den Zaun berührt. Um zu überprüfen, ob die Schutzzäune ihre Funktion erfüllen, sind Kontrollen in den Monaten März bis September mindestens alle 14 Tage, von Oktober bis Februar einmal im Monat, durch die ökologische Baubegleitung erforderlich.

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

- a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind gebietsheimische, standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung, bei der Pflanzenauswahl ist darauf zu achten, dass keine potentiellen Wirtspflanzen für die Kirschessigfliege gepflanzt werden)
- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit gebietsheimischen und standortgerechten, Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m<sup>2</sup> zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung, bei der Pflanzenauswahl ist darauf zu achten, dass keine potentiellen Wirtspflanzen für die Kirschessigfliege gepflanzt werden.)

### **1.11 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind als Blühflächen anzulegen. Zur Ansaat ist autochthones Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 (Südwestdeutsches Bergland) mit einem Kräuteranteil von min. 50% zu verwenden (Rieger-Hofmann Nr. 1 oder vergleichbare Saadmischungen anderer Hersteller). Die Pflege der Flächen hat extensiv zu erfolgen mit einer zweimaligen Mahd und Abräumen des Mahdguts. Die erste Mahd hat nach der Blüte der bestandsbildenden Gräser im Juni zu erfolgen, die zweite nach einer mindestens 8-wöchigen Ruhezeit frühestens ab dem 15. September. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Der Aufwuchs von Brennesseln, die als Wirtspflanze für die Glasflügelzikade dient, sollte vermieden werden. Sollten doch Brennesseln wachsen, dürfen im Flugzeitraum der Glasflügelzikade (Anfang Juni bis Anfang August) die Brennesseln nicht entfernt werden.

Eine dauerhafte Außenbeleuchtung innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist unzulässig.

### **1.12 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

- a) Schutzbedürftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Dachterrassen, Balkone, usw.) sind so anzuordnen bzw. durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (Loggien, Schutzwände, usw.) so zu schützen, dass dort ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) durch einwirkenden Verkehrslärm nicht überschritten wird.
- b) In den Bereichen des Plangebiets, in denen der Beurteilungspegel nachts einen Wert von 49 dB(A) überschreitet (siehe nachfolgende Plandarstellung), ist bei Schlaf- und Kinderzimmern o. ä. im Nachtzeitraum fensterunabhängig für einen ausreichenden hygienischen Mindestluftwechsel zu sorgen.



Alternativ kann der ausreichende hygienische Mindestluftwechsel bei den betreffenden Räumen auch über Fassaden erfolgen, an denen der nächtliche Beurteilungspegel einen Wert von 49 dB(A) nicht überschreitet. Alternativ ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109-1:2018-01 nicht schutzbedürftige Vorräume wie Laubengänge, vorgehängte Fassaden oder verglaste Loggien nachgewiesen werden kann, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein nächtlicher Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 49 dB(A) nicht überschritten wird.

Alternativ sind in dem Bereich Schallschutzkonstruktionen zulässig, die im teilgeöffneten Zustand einen mittleren Innenpegel von nicht mehr als 30 dB(A) in der Nacht innerhalb des Raumes sicherstellen.

## Hinweise:

- a) Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt.

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) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landschaftspflegerischen und wasserwirtschaftlichen Sinn empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.
- d) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- e) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (LÖSS, Lössführende Fließerde, Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie ggf. mit anthropogenen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise 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.

In Anbetracht der Größe des Plangebietes wird eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein Fachingenieurbüro empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

- f) Im Bereich des Planungsvorhabens ist mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.
- g) Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§§ 39 (5) Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 (1) bis (3) BNatSchG).
- h) Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.
- i) Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.
- j) Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.
- k) Es wird nach DIN 19639 empfohlen, für die geplanten Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen. Auf diese Weise wird ein fachgerechter Umgang mit den Böden sichergestellt, die Eingriffe in diese minimiert und der Erfolg eingriffskompensierender Maßnahmen gewährleistet.
- l) Auf die Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) vom 06.10.2021 wird hingewiesen. Demnach ist nach § 8a (1) KSG BW beim Neubau von Wohngebäuden seit dem 1. Mai 2022 „auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren“.
- m) 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.
- n) Da die Eingriffsfläche größer als 5000 m<sup>2</sup> ist und bei den Baumaßnahmen hochwertige Böden in Anspruch genommen werden, ist nach DIN 19639 für die geplanten Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen. Auf diese Weise wird ein fachgerechter Umgang mit den Böden sichergestellt, die Eingriffe in diese minimiert und der Erfolg eingriffskompensierender Maßnahmen gewährleistet.
- o) Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter:  
[https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere\\_2022\\_D.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf)
- p) Auf die naturschutzfachlichen Empfehlungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Anlage der Begründung) wird hingewiesen und deren Umsetzung empfohlen.
- q) Die Erschließungsmaßnahmen im Rahmen des Baugebiets wirken auf nicht versiegelte und unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar ein. Daher ist gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept soll bei der Planung und Ausführung von Vorhaben einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG). Das Bodenschutzkonzept ist entsprechend der Vorgaben der DIN 19639 durch einen Sachverständigen im Bereich Bodenschutz anzufertigen.



## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lindenhof, Neubearbeitung“:

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

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: entsprechend Planeintrag.

Bei festgesetztem Satteldach sind auch höhenversetzte Dachflächen mit unterschiedlicher Dachneigung zulässig, wenn der Versatz am Dachfirst max. 1,5 m beträgt. Bei festgesetztem Walmdach sind auch die Unterformen Krüppelwalmdach und Zeldach zulässig.

Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach (DN max. 10°, Substratdicke min. 15 cm). Freistehende überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdachkonstruktionen (DN max. 10°) zu versehen (Dachbegrünung bei Carports nicht zwingend).

b) Farbgebung der Dächer: Zulässig sind die Farben Ziegelrot bis Rotbraun, sowie Mittelgrau bis Dunkelgrau. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Flächen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien. Dachbegrünung ist allgemein zulässig. Die Substratdicke muss mindestens 15 cm betragen. Begrünte Dächer ohne Farbfestsetzung.

c) Farbgebung der Fassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Flächen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien.

d) Dachaufbauten: Mit den Außenkanten von Dachgauben ist mindestens ein Abstand von 0,75 m in der Höhe vom First (bei Pultdächern vom höchsten Punkt der Dachfläche) und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten.

### 2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

### 2.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

a) Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus gebietsheimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) – auch mit darin einbezogenem Maschen- oder Knüpfdraht, sowie Stabgitter – bis 1,5 m Höhe zulässig. Von Fußwegen, befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).

b) Stützmauern

Stützmauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschten. Sie sind auch innerhalb der mit einem Pflanzzwang belegten Flächen zulässig. Von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

### 2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

a) Aufschüttungen - auch im Anschluss an Gebäude - dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen.

b) Der Aufwuchs von Brennnesseln, die als Wirtspflanze für die Glasflügelzikade dient, sollte vermieden werden. Sollten doch Brennnesseln wachsen, dürfen im Flugzeitraum der Glasflügelzikade (Anfang Juni bis Anfang August) die Brennnesseln nicht entfernt werden.

### 2.5 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

## **2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

## **2.7 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2 Stellplätze erhöht.