

VORENTWURF

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM
BEBAUUNGSPLAN 'OBERES TAL'

Gemarkung Hollenbach
Gemeinde Mulfingen
Hohenlohekreis

Stand: 22. Juli 2020

1 Rechtsgrundlagen

- | | | |
|-----|---------------------------------------|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
zuletzt geändert am 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung (PlanZV) | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). |
| 1.4 | Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358)
zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- | | | |
|-------|--|--|
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB | GE = Gewerbegebiet

Im GE-Gebiet sind die in § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO | |
| 2.2.1 | Höhe baulicher Anlagen
§ 16(2)4 und § 18 BauNVO | Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13 m.
Im Plangebiet wird die maximale Gebäudehöhe über das Mittel, der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländehöhe, festgesetzt. Bei Pult-, Flach- und Satteldächern entspricht die Firsthöhe dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.

Den Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem das natürliche und das geplante Gelände und die Höhenlage des geplanten Gebäudes hervorgeht. |
| 2.2.2 | Grundflächenzahl
§ 16(2)1 und § 19 BauNVO | Siehe Eintragungen im Lageplan.
Die Angaben sind Höchstgrenzen. |
| 2.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO | |
| 2.3.1 | Bauweise
§22 BauNVO | Siehe Eintragungen im Lageplan.

Abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO:
Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne der offenen Bauweise errichtet werden. Die maximale Gebäudelänge beträgt 150m. Die Baukörperbreite darf maximal 60m betragen. |
| 2.3.2 | Überbaubare Grundstücksflächen
§ 23 BauNVO | Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan. |

- | | |
|---|--|
| <p>2.4 Nebenanlagen
<i>§ 9(1)4 BauGB und § 14 BauNVO</i></p> | <p>Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen, die der Versorgung mit Wasser, Gas, Wärme und Elektrizität sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß §14(2) BauNVO ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf allen Grundstücken zulässig.</p> |
| <p>2.5 Verkehrsflächen
<i>§ 9(1)11 BauGB</i></p> | <p>Das Plangebiet wird über die bestehende Straße 'Oberes Tal' Flurstück 322 erschlossen.</p> |
| <p>2.6 Beleuchtung
<i>§ 9(1)20 BauGB</i></p> | <p>Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.</p> |
| <p>2.7 Grünflächen
<i>§ 9 (1)15 BauGB</i></p> | <p>Siehe Eintragungen im Lageplan.</p> |
| <p>2.8 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen
<i>§ 9(1)10 BauGB</i></p> | <p>Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.</p> |

**2.9 Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege & Entwicklung
von Natur und Landschaft**
§ 9(1)20 BauGB

Konfliktvermeidenden Maßnahmen:

V1 **Baufeldbeschränkung:** Baumaßnahmen und Lagerung von Baumaterialien dürfen ausschließlich auf dem Plangebiet erfolgen, die randlich angrenzenden Strukturen dürfen nicht in Anspruch genommen oder beschädigt werden.

V2 **Erd- und Bodenarbeiten** dürfen zum Schutz von Zauneidechsen nur im Zeitraum Ende März bis Anfang Mai bzw. Mitte August bis Ende September stattfinden, je nach Witterungsverlauf können diese Zeiträume ggf. auch kürzer sein.

V3 **Baufeldfreimachung:** Die Rodung der Obstbäume erfolgt außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar. Da die Bäume keine Höhlen aufweisen, wird von einer ökologischen Baubegleitung bei der Fällung abgesehen.

V4 Die aufgeschütteten Böschungen sind an erosionsgefährdeten Stellen mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Bepflanzung der Böschung sind für die Haselmaus auch beeren- und fruchtetragende Sträucher zu verwenden.

An besonnten Stellen sind für die Zauneidechse zwei Sandlinsen mit einer Größe von je ca. 2m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die restliche Böschung wird der Sukzession überlassen. Pflege: alle 10-15 Jahre wird die entstehende Hecke abschnittsweise auf den Stock gesetzt.

V5 Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (abgeschirmte, warmweiße LED- Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse). Die Beleuchtung der Erschließungsstraßen sowie der Gewerbeflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) zu vermeiden, horizontale oder nach oben gerichteter Abstrahlung wird aufgrund der Ortsrandlage nicht erlaubt.

V6 Eine Einzäunung des Gewerbegebietes ist aufgrund der Lage im Wildtierkorridor zu unterlassen. Toranlagen an den Zufahrten sind möglich, da die Wildtierdurchgängigkeit dadurch nicht nachhaltig gestört wird.

2.10 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9(1)25a BauGB

Pfg 1: Die aufgeschütteten Böschungen sind an erosionsgefährdeten Stellen mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Bepflanzung der Böschung sind für die Haselmaus auch beeren- und fruchtttragende Sträucher zu verwenden.

An besonnten Stellen sind für die Zauneidechse zwei Sandlinsen mit einer Größe von je ca. 2m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die restliche Böschung wird der Sukzession überlassen.

Pflege: alle 10-15 Jahre wird die entstehende Hecke abschnittsweise auf den Stock gesetzt.

Im nördlichen Bereich ist eine Baumreihe aus 23 heimischen Obstbäume anzulegen.

Ergänzte Artenauswahlliste: Gebietsheimische Gehölze nach Empfehlungen der staatlichen Naturschutzverwaltung Baden-Württemberg

Obstgehölze

Traditionelle Birnensorten

(Wirtschaftssorten, Tafelsorten)

Alexander Lucas Bosc's Flaschenbirne
Gellerts Butterbirne
Clapps Liebling
Gräfin von Paris
Gute Graue
Gute Luise
Pastorenbirne
Weiler'sche Mostbirne

Pflaumen

Hauszwetsche
Graf Althans
Ortenauer
Zimmers
Frühzwetsche
Lützelsachser Frühzwetsche
Bühler Frühzwetsche

Wildobst

Holunder, Sambucus nigra
Eberesche, Sorbus aucuparia
Kornelkirsche, Cornus mas
Wildapfel, Malus sylvestris
Wildbirne, Pyrus pyraister

Mirabellen, Renekloden

Nancymirabelle
Große Grüne Reneklode
Reneklode aus Oullins oder vergleichbare Regionalsorten.

Traditionelle Apfelsorten

(Wirtschaftssorten, Tafelsorten)

Berlepsch
Bohnapfel
Brettacher
Gewürzluiken
Glockenapfel
Goldparmäne
Gravensteine
Hauxapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Landsberger Renette
Öhringer Blutstreifling
Roter Boskoop
Rote Sternrenette
Schafsnase
Winterrambur

Kirsche

Geispitter
Unterländer
Hausmüllers Mitteldicke
Große Prinzess-Kirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Frühe Rote Meckenheimer
Büttners Rote Knorpelkirsche

Nussgehölze

Hallesche Riesen
Webbs Preisnuss
Walnuss Nr. 120
Juglans regia

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahmen umzusetzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

2.11 Ordnungswidrigkeiten
§ 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

3 Hinweise

3.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).

3.2 Altlasten

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollte bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt im zuständigen Landratsamt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

3.3 Baugrubenaushub

Der Baugrubenaushub nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück unterzubringen.

3.4 Kulturdenkmale

Denkmale sind nicht bekannt. Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

3.5 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen. Die Schadlosigkeit ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

3.6 Planunterlagen

Der Lageplan im M 1:1.000 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand Februar 2020, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.

3.7 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan `Oberes Tal` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften.

Gemeinde Muldingen, den

Bürgermeister Robert Böhnel