

VORENTWURF

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM
BEBAUUNGSPLAN 'ZWETSCHGENRAIN'**

Gemarkung und Gemeinde Dörzbach
Hohenlohekreis

Stand: 16. November 2021

1 Rechtsgrundlagen

- | | |
|---|---|
| 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) |
| 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. 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. S. 1057) |
| 1.4 Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert am 18.07. 2019 (GBl. S. 313) |
| 1.5 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert am 2.12. 2020 (GBl. S. 1095, 1098) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- | | |
|--|--|
| 2.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB, § 8 BauNVO | Siehe Eintragungen im Lageplan.
WA = Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO sind 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 | Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen. Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt am geplanten Gebäude. Als Höhenbezugspunkt wird das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront festgesetzt.
Als talseitige Wandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei Doppelhäusern ist ein höhenmäßiger Versatz zulässig. Von der Festlegung des Höhenbezugspunktes kann um + 0,5m abgewichen werden. |
| 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 | Offene Bauweise, siehe Eintragungen im Lageplan. |
| 2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
§ 23 BauNVO | Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan. |
| 2.4 Stellplätze, Garagen, Carports
§ 9(1)4 BauGB und § 12 BauNVO | Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein. |
| 2.5 Nebenanlagen
§ 14 BauNVO | Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. |
| 2.6 Zisternen
§ 14 BauNVO | Je Grundstück ist darüber hinaus mindestens eine Zisterne mit 3m ³ Speichervolumen zum Auffangen von Regenwasser vorzusehen. |

- 2.7 Verkehrsflächen**
§ 9(1)11 BauGB
- Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan.
Die Erschließung erfolgt über die entsprechend teilweise auszubauende Straße „Zwetschgenrain“.
- 2.8 Beleuchtung**
§ 9 (1)20 BauGB
- Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete, insektenfreundliche Leuchten (abgeschirmte, warmweiße LED- Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse) zulässig. Diese sind mit UV- armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten. Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) zu vermeiden.
- 2.9 Abgrabungen/Aufschüttungen**
§ 9 (1)1 und § 9 (1)26 BauGB
- Das natürliche Gelände des Baugrundstückes ist weitestgehend zu belassen.
- Soweit zur Herstellung oder Erhaltung des Straßenkörpers Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich werden, sind diese von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen erforderlich werden, sowie die Fundamente für die Beleuchtungskörper, sind auf den privaten Grundstücksflächen lt. §126(1) BauGB zu dulden. Zur Verkürzung der Straßenböschung kann der Grundstückseigentümer auf eigene Kosten Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind.
- 2.10 Leitungsrechte**
- Entlang der Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen sofern sie unmittelbar an diese öffentlichen Verkehrs- und Funktionsflächen angrenzen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung zu dulden.
- 2.11 Grünflächen**
§ 9 (1)15 BauGB
- Siehe Eintragungen im Lageplan.
- 2.12 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenen Flächen**
§ 9(1)10 BauGB
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden mit Begrünung anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Schottergärten sind unzulässig.
- Pflanzungen haben mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen entsprechend der Pflanzliste (Anlage 1) zu erfolgen.
- Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum und ein standorttypischer Strauch anzupflanzen und zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste (Anlage 1) neu zu pflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind dabei zu beachten.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein und sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

2.13 Pflanzgebot

§ 9 (1)20,25a,25b BauGB

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Pflanzgebot pfg1:

Im Bereich der Feldhecke ist innerhalb der Pflanzgebotsfläche 1 die Magerwiese zu erhalten und zu pflegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Magerwiese ist maximal zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd ist ab Mitte Juni zulässig. Bei einer weiteren Mahd sollen mindestens acht Wochen zwischen den Mahdzeitpunkten liegen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der bestehende Steinhaufler in der Pflanzgebotsfläche 1 ist zu erhalten und regelmäßig vor Verkräutung zu schützen.

Pflanzgebot pfg2:

Im Bereich der Pflanzgebotsfläche 2 (pfg2) ist die vorhandene Magerwiese zu erhalten. Weiterhin sind im pfg2 Obstbäume als Hochstämme anzupflanzen. Die Obstgehölze sind in einem Pflanzabstand von mindestens 7m (siehe Lageplan) zu setzen. Der regelmäßige jährliche Erziehungsschnitt an den Obstbäumen in den ersten 5 Jahren fördert den Aufbau eines langfristig stabilen Kronengerüsts und die Entwicklung breiter, gut belichteter Baumkronen. Im Anschluss ist nach Bedarf ca. alle 3 Jahre ein Erhaltungsschnitt vorzunehmen. Am Ostrand sind die bereits gepflanzten, drei Obstbäume zu erhalten und zu pflegen.

Auf jegliche Düngung der Wiese ist zu verzichten und es ist eine maximal zweimalige Mahd pro Jahr zulässig. Die erste Mahd soll nicht vor Mitte Juni erfolgen. Bei einer weiteren Mahd sollen mindestens acht Wochen zwischen den Mahdzeitpunkten liegen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig.

Ein- und Ausfahrten im Bereich der Pflanzgebote sind unzulässig.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein und sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

2.14 Bauzeit- und Baufeldbeschränkung

§ 9 (1) 20 BauGB

Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb des Plangebietes und auf angrenzenden Verkehrsflächen erfolgen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG sind die Höhlenbäume von Mitte September bis Mitte Oktober zu roden. Vor der Rodung sind die Höhlenbäume von einer fachkundigen Person auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Sind bei der Kontrolle Fledermäuse vorhanden, sind diese zu vergrämen.

Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Reptilien-Vergrämung (Ende März – Ende April oder Mitte August – Mitte September) im Eingriffsbereich durchzuführen und im Anschluss erneut zu kontrollieren.

2.15 CEF-Maßnahmen
§ 9(1)20 BauGB

CEF1 Es sind je 14 Fledermauskästen im Umkreis anzubringen. Die Kästen müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet befestigt werden und spätestens im Jahr des Baubeginns zur Verfügung stehen.

CEF2 Um die Betroffenheit der Schlingnatter und Zauneidechse zu vermeiden, sind im Umfeld des Plangebietes insgesamt drei Steinhäufen auf jeweils 3-4 m² anzulegen. Den Steinhäufen ist jeweils eine Sandlinse mit je 2m² vorzulagern. Außerdem werden Versteckhilfen durch zwei Totholzhäufen durch Aufschichtung von Astwerk und Baumstümpfen geschaffen. Die Totholzhäufen haben jeweils eine Fläche von ca. 2m².

Die CEF-Maßnahmen sind jeweils im Rahmen eines Monitorings zu überprüfen. Beide CEF-Maßnahmen sind als Fotos und mit Lageplan zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Dabei sind die strukturelle Eignung der Flächen zu prüfen und die ggf. festgesetzten Pflegemaßnahmen anzupassen.

2.16 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** Bei Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich zu vermeiden (§ 1 BBodSchG). Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).
Auf die Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG, Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV) wird ausdrücklich hingewiesen.
- 3.2 Altlasten** Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltamt im Landratsamt Hohenlohekreis zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
- 3.3 Kulturdenkmale** Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.4 Zisternen** Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Regenwasserableitung verfügen. Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser im Haushalt (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Erstellung von Zisternen ist im Baugenehmigungs-/ Kennznisgabeverfahren darzustellen.
- 3.5 Niederschlagswasser** Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten.
- 3.6 Erneuerbare Energien** Aus Gründen der Umweltvorsorge, sind regenerative Energiequellen (Solar-, Photovoltaikanlagen und Erdwärme) im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
Sofern die Wärmegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Hohenlohekreis einzuholen.
- 3.7 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.8 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:500 wurde auf Basis der ALKIS-Daten durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.9 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan 'Zwetschgenrain' besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beigelegt.

Anlage 1 Pflanzenliste zum Bebauungsplan „Zwetschgenrain“

Zulässig sind die aufgelisteten Gehölzarten, darüber hinaus sind fachlich begründete Abweichungen genehmigungsfähig.

Obstgehölze (Hochstamm 2xv, STU 12-14)

Mostäpfel

Bittenfelder
Bohnapfel
Engelsberger
Gehrsers Rambur
Hauxapfel
Kardinal Bea

Weitere Apfelsorten

Boskoop
Brettacher
Gewürzluiken
Glockenapfel
Jakob Fischer
Zabergäu-Renette
Öhringer Blutstreifling
Kaiser Wilhelm

Mostbirnen

Gelbmöstler
Oberösterr. Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Kirchensaller Mostbirne

Weitere Birnensorten

Gellerts Butterbirne
Köstliche a. Charneux
Pastoren Birne

Pflaumen

Hauszwetschge
Bühler Frühzwetschge
Jojo
Hanita
Katinka

Kirsche

Burlat
Große Schwarze Knorpel
Regina
Cordia
Karneol

Standortgerechte Bäume und Sträucher für den Privatgarten

Mittel- bis kleinkronige Bäume (Höhe bis max. 20m)

Bergahorn
Feldahorn
Gewöhnliche Esche
Hainbuche
Spitzahorn
Vogelkirsche

Solitärsträucher und Sträucher

Haselnuss
Gewöhnliche Heckenkirsche
Hundsrose
Liguster
Roter Hartriegel
Schlehe