

ENTWURF

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
`ZIMMEREI THIERAUCH`**

Gemarkung Simprechtshausen
Gemeinde Mulfingen
Hohenlohekreis

Stand: 13. Oktober 2021

1 Rechtsgrundlagen

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) |
| 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- | | | |
|-------|---|--|
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB,
§ 5 BauNVO | Siehe Eintragungen im Lageplan.

MD = Dorfgebiet nach §5 BauNVO
Gemäß §1(5) BauNVO ist die in §5(2)9 BauNVO genannte Nutzung (Tankstelle) nicht zulässig.
Gemäß §1(6)1 BauNVO ist die in §5(3) BauNVO genannte Ausnahme (Vergnügungsstätten) nicht zulässig. |
| | § 8 BauNVO | GEE = eingeschränktes Gewerbegebiete nach §8 BauNVO ,
zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Gemäß §1(5) BauNVO ist die in §8(2)3 BauNVO genannte Nutzung (Tankstelle) nicht zulässig.
Gemäß §1(6)1 BauNVO ist die in §8(3)3 BauNVO genannte Ausnahme (Vergnügungsstätten) 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 Firsthöhe entspricht dem höchsten Punkt am geplanten Gebäude. Als Höhenbezugspunkt wird das Mittel der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländehöhe festgesetzt. |
| 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.
Offene Bauweise nach §22(2) BauNVO |
| 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 Verkehrsflächen**
 § 9(1)11 BauGB
 Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan.
 Die Erschließung erfolgt über den Triebweg (Flst. 3577) und das Flurstück 3437. Es ist eine private Zufahrt geplant. Im Plangebiet kommen keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu liegen.
- 2.7 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.
- 2.8 Grünflächen**
 § 9 (1)15 BauGB
 Siehe Eintragungen im Lageplan.
- 2.9 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden 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.

 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahmen umzusetzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.
- 2.10 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 regionalen Obstsorten zu bepflanzen bzw. standorttypisch zu entwickeln.

Pflanzgebot 1 - Obstbaumreihe mit Kleinstrukturen

Im pfg 1 sind auf einem 8m breiten Grünlandstreifen Obstbäume (regionale Sorten) als Hochstämme anzupflanzen. Die Obstgehölze sind in einem Pflanzabstand von ca. 8m 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. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Saumbereiche unter den Obstbäumen sind 1-2 mal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

An besonnten Stellen sind für die Zauneidechse jeweils zwei Sandlinsen, Totholzhaufen und Steinhaufen mit einer Größe von je ca. 1-2m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche, auf der die Steinhaufen errichtet wird, ist vorab auf eine Tiefe von etwa 50 cm auszukoffern, anschließend sind Lesesteine (Durchmesser zwischen 20cm - 40cm) auf eine Höhe von etwa 0,5-1m über dem

natürlichen Boden aufzuschichten. Die Auskofferungstiefe der Sandlinsen beträgt 30cm. Die Höhe der Totholzhaufen beträgt ca. 1m. Die Strukturelemente sind dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 2 - Entwicklung eines extensiv genutzten Saumes am Märzenbach

Der Uferrandstreifen wird im Bereich der Koppel auf 5m verbreitert. Es wird Saatgut vom örtlich vorhandenen Großen Wiesenknopf ausgebracht, ansonsten bleibt der Uferrandstreifen sich selbst überlassen. Die Pflege erfolgt nach Bedarf abschnittsweise (Mahd ab Mitte September). Das Mähgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Ein- und Ausfahrten im Bereich des Pflanzgebotes 1 sind zulässig. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Genehmigung erfolgt sein und sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

2.11 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung § 9 (1) 20 BauGB

V1 Baufeldbeschränkung

Baumaßnahmen und Lagerung von Baumaterialien dürfen ausschließlich auf dem Plangebiet erfolgen. Zum Märzenbach wird ein Abstand von 10m eingehalten, der Steinhaufen mit dem Zauneidechsenvorkommen wird während der Baumaßnahmen durch einen Bauzaun geschützt.

V2 Beschränkung der Bauzeit

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 muss außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Soll von diesen Zeiten abgewichen werden, ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung durch eine geeignete Fachperson durchzuführen und die Bäume auf ein Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von Höhlen- und Baumbrütern hin zu untersuchen.

V4 Erhaltung Steinhaufen

Der vorhandene Steinhaufen, der von der Zauneidechse besiedelt wird, bleibt erhalten.

V5 Pflanzgebot - Entwicklung eines extensiv genutzten Saumes am Märzenbach

Der Uferrandstreifen wird im Bereich der Koppel verbreitert. Es wird Saatgut vom örtlich vorhandenen Großen Wiesenknopf ausgebracht, ansonsten bleibt der Uferrandstreifen sich selbst überlassen. Die Pflege erfolgt nach Bedarf abschnittsweise (Mahd ab Mitte September). Das Mähgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

V6 Pflanzgebot – Obstbaumreihe mit Kleinstrukturen

Der Verlust der Obstbäume ist durch eine Nachpflanzung von Obstbäumen (regionale Sorten, Hochstamm) auszugleichen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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

2.12 CEF-Maßnahmen

§ 9(1)20 BauGB

CEF 1 Nistkästen

Bei einer Überplanung der bestehenden Obstgehölze gehen potentielle Habitate für Vögel und Fledermäuse verloren, die durch das Anbringen von je 2 Vogel- und Fledermausnistkästen im Plangebiet auszugleichen sind.

2.13 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 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 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:1.000 wurde auf Basis der ALKIS-Daten durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.8 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan `Zimmerei Thierauch` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beigelegt.

 Gemeinde Muldingen, den

Bürgermeister Böhnel

4 Anlage 1

Bei der Umsetzung der Pflanzgebote sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

Obstbaum: Hochstamm, STU 10-12

Wildobst: Strauch oder Heister, 150-200

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

Traditionelle Birnensorten (Wirtschaftssorten, Tafelsorten)

Conference
Gräfin von Paris
Köstliche von Charneux
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Petersbirne

Pflaumen

Hauszwetschge
Bühler Frühzwetschge
Jojo
Hanita
Katinka

Wildobst

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

Traditionelle Apfelsorten

(Wirtschaftssorten, Tafelsorten)

Brettacher
Gewürzluiken
Glockenapfel
Gravensteiner
Hauxapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Öhringer Blutstreifling
Roter Boskoop
Rote Sternrenette
Winterrambur
Wettringer Taubenapfel

Kirsche

Burlat
Große Schwarze Knorpel
Regina
Cordia
Karneol