

ENTWURF

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM
BEBAUUNGSPLAN 'LAY'**

Gemarkung Eberbach
Gemeinde Mulfingen
Hohenlohekreis

Stand: 19. Juli 2023

Änderungen gegenüber der Fassung vom 17.08.2022 sind in grün markiert.

1 Rechtsgrundlagen

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634),
zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung (PlanZV) | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802). |
| 1.4 | Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S.416),
zuletzt geändert am 13.06.2023 (GBl. S. 170) |
| 1.5 | Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)
zuletzt geändert am 04.04.2023 (GBl. S. 137) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- | | | |
|-------|--|---|
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB | WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO | |
| 2.2.1 | Grundflächenzahl
§ 16(2)1 und § 19 BauNVO | Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen. |
| 2.2.2 | Anzahl der Vollgeschosse
§ 16(2)3 und § 18 BauNVO | Siehe Eintragungen im Lageplan.
III: Maximal drei Vollgeschosse zulässig |
| 2.2.3 | 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. Der Höhenbezugspunkt ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlagen der bestehenden, unbearbeiteten Geländeoberfläche an den Gebäudeecken.

Bei Pultdächern entspricht die Firsthöhe dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes. Bei Flachdächern bezieht sich die maximale Gebäudehöhe auf den höchstgelegenen Punkt der Attika.

Den Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem das natürliche und das geplante Gelände und die Höhenlage des geplanten Gebäudes hervorgeht. |
| 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 und Garagen
§ 9(1)4 BauGB und § 12 BauNVO | Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein. |

- 2.5 Nebenanlagen**
 § 9(1)4 BauGB und § 14 BauNVO
 Nebenanlagen sind **nur innerhalb** der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Im Plangebiet sind Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 45m² zulässig.
- 2.6 Verkehrsflächen**
 § 9(1)11 BauGB
 Entsprechend der Einzeichnung im Lageplan.
 Die Erschließung erfolgt über das Flurstück 184, das im Eigentum der Familie Lay liegt und bereits als private Erschließung der angrenzenden Gebäude dient. Die Zufahrt wird durch ein Überfahrtsrecht dauerhaft abgesichert. 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
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.
 Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schütungen sind unzulässig.
Wasserundurchlässige oder nicht durchwurzelbare Materialien wie Folien und Vlies sind nur für die Anlage von Teichen zulässig.
- 2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege & Entwicklung von Natur und Landschaft**
 § 9(1)20 BauGB
Vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:
CEF 1 Nistkästen
 Bei einer Überplanung der bestehenden Obstgehölze gehen potentielle Habitate für Vögel und Fledermäuse verloren, die durch das Anbringen von 2 Vogel- und 2 Fledermausnistkästen im Planungsgebiet bzw. im direkten Umfeld auszugleichen sind.
 Für Höhlenbrüter wie die kartierten Meisen oder den Kleiber ist ein Nistkasten mit kleinem Einflugloch (28-32mm Durchmesser) anzubringen. Für den kartierten Star ist ein Kasten mit einem Einflugloch von 45mm vorzusehen. Die Kästen sollten regelmäßig gereinigt werden.
 Die aus Holz oder Holzbeton gebauten Fledermauskästen werden einzeln, im Abstand von zirka 30m angebracht. Es muss ein freier Ein- und Ausflug gewährleistet sein. Es sollten verschiedene Kastentypen verwendet werden (Typen-Mix). Informationen und Bezugsadressen zu Nistkästen sind beispielsweise unter www.fledermausschutz.de sowie unter www.flederhaus.de erhältlich.
 Die Kästen müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet befestigt werden (alle Himmelsrichtungen außer West-Nordwest; bevorzugt südorientiert, pralle Sonne ist zu vermeiden) und spätestens vor der Rodung der Bäume zur Verfügung stehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

V1 Baufeldbeschränkung

Baumaßnahmen und Lagerung von Baumaterialien dürfen ausschließlich auf dem Plangebiet erfolgen.

V2 Beschränkung der Bauzeit

Der Baubeginn darf zum Schutz von Zauneidechsen im Bereich der Lagerflächen 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. Vor der Rodung von Bäumen mit Spaltenquartieren sind diese von einer fachkundigen Person auf winterschlafende Fledermäuse zu kontrollieren.

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 Baum-, Gebüsch- und Bodenbrütern hin zu untersuchen.

Ein Teil der gerodeten Bäume sind zur Strukturanreicherung und Förderung geschützter holzbewohnender Käfer im Randbereich des Pflanzgebietes zu lagern.

V4 Reptilien

Das Plangebiet bietet mit zahlreichen Kleinstrukturen ein potenzielles Habitat. Es wurden keine Reptilien kartiert. Um eine Zuwanderung zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Die Wiesenfläche ist in der Vegetationszeit vor der Freimachung der Bauflächen kurz zu halten.
- Vor Beginn der Baumaßnahme wird im Plangebiet Totholz, Steine und Gehölze beseitigt (Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar), um den Lebensraum schrittweise unattraktiv zu gestalten.
- Bis spätestens Mitte Februar wird benachbart ein Stein- und Totholzhaufen mit einer Größe von 1-2m² angelegt.

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

Der Verlust der Obstbäume ist durch eine Nachpflanzung von Obstbäumen (regionale Sorten, Hochstamm) auszugleichen. Bestehende Obstbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten oder bei Bedarf umzusetzen.

Auf der gekennzeichneten privaten Grünfläche sind Gehölzpflanzungen zu schaffen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Grünstreifen unter der Obstbaumreihe besteht teilweise aus einer Fettwiese, teilweise aus der Fläche des Hühnerauslaufs. Die Fläche des Auslaufs wird der Selbstbegrünung überlassen.

An einer besonnten Stelle ist ein Totholzhaufen und ein Steinhauften mit einer Größe von je ca. 1-2m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Zulässig sind die aufgelisteten Obstgehölzarten:

Äpfel

Berner Rosenapfel
Brettacher
Glockenapfel
Gravensteiner
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Maunzenapfel
Prinz Albrecht von Preußen
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Roter Berlepsch
Wettringer Taubenapfel

Birnen

Alexander Lucas
Clapps Liebling
Conference
Gellerts Butterbirne
Gute Luise

Pastorenbirne
Stuttgarter Geißhirtle

Pflaumen / Zwetschgen

Althans Reneclaude
Czar
President
Ersinger
Hauszwetschge

Kirsche

Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein und sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Die Pflanzgebotsfläche darf nicht eingezäunt werden. Sie muss dem Naturhaushalt vollumfänglich zur Verfügung stehen. Sie darf nicht als Lagerfläche genutzt werden. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind unzulässig.

Der Bauherr ist verpflichtet, der UNB spätestens 2 Jahre nach Genehmigung unaufgefordert eine Fotodokumentation über die umgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen / Pflanzgebote / CEF-Maßnahmen zukommen zu lassen.

2.12 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9(1)20, 25b BauGB

Die im Bebauungsplan als Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Bedarf durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können außerhalb der Brutzeit der heimischen Fauna Pflege- und Rodungsarbeiten durchgeführt werden. Einzelbäume und Gehölze dürfen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden (§39 (5) Nr. 2 BNatSchG).

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.

Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

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. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

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

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bau-tätigkeit aufzulockern.

Bei allen Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19371 zu beachten.

- 3.2 Geotechnik**
- Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks. Diese werden von quartären Lockergesteinen (Verwitterungs-/Umlagerungsbildung) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. 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. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.3 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.
- 3.4 Baugrubenaushub**
- Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Umgebung unterzubringen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 3.5 Kulturdenkmale**
- Denkmale sind nicht bekannt. Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.6 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.
- 3.7 Erneuerbare Energien**
- Gemäß §23 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg gilt die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen.
- Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist die Geothermie-/Erdwärmennutzung im Plangebiet nicht möglich.

- 3.8 Grundwasserschutz**
- Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes `Brunnen/Wasen, Buchenbach/Eberbach`. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 02.08.1993 sind zu beachten.
- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
- Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG).
- Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldräagen sind nicht zulässig.
- Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN bzw. Ausführung gemäß DafStb-Richtlinie „Wasserundurchlässige Baukörper aus Beton“).
- 3.9 Hochwasserschutz**
- Das südliche Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Überflutungsfläche HQextrem mit Überflutungstiefen von bis zu 0,7m. Gefährdete Bauwerksöffnungen sollten entweder höhenmäßig ausreichend angeordnet, lagemäßig Richtung Norden außerhalb der Überflutungsfläche verlagert oder anderweitig z.B. durch eine Mauer geschützt werden.
- 3.10 Landwirtschaft**
- Es wird darauf hingewiesen, dass durch landwirtschaftlichen Verkehr und die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. gelegentlich und auch zu unüblichen Zeiten auftreten können und diese von den Anwohnern zu dulden sind.
- 3.11 Maßnahmen gegen Vogelschlag**
- Bei der Gebäudeplanung sind Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln, v.a. an Glasscheiben und spiegelnden Materialien zu berücksichtigen: Reduzierung von Durchsichten durch entsprechende Markierungen z.B. von Punktrastern mit mindestens 25 % Deckungsgrad, Reduktion der Spiegelwirkung, Vermeidung von durchsichtigen Eckbereichen (SCHMID et al. 2012).
- 3.12 Planunterlagen**
- Der Lageplan im M 1:1.000 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand Juni 2021, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.13 Bestandteile des Bebauungsplanes**
- Der Bebauungsplan `Lay` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften.