

**ENTWURF**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN 'STRASSENÄCKER'**

Hauptort Michelbach an der Bilz  
Gemeinde Michelbach an der Bilz  
Landkreis Schwäbisch Hall

Stand: 16. Juli 2024

**Änderungen sind in grün eingearbeitet**

## 1 Rechtsgrundlagen

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.1 | <b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>                    | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394 |
| 1.2 | <b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>           | In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176   |
| 1.3 | <b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>           | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802                        |
| 1.4 | <b>Landesbauordnung (LBO)</b>                   | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.11.2023 (GBl. S. 422)         |
| 1.5 | <b>Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)</b> | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 27.06.2023 (GBl. S. 229)           |
| 1.6 | <b>Straßengesetz BW (StrG)</b>                  | In der Fassung vom 11. Mai 1992 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Art. 15 G v. 07.02.2023 (GBl. S. 26, 46)     |

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 2.1 | <b>Art der baulichen Nutzung</b><br>§ 9(1)1 BauGB           | Siehe Eintragungen im Lageplan.<br><br>MI = Mischgebiet   |
|     | Mischgebiet<br>§ 6 BauNVO<br>§ 1 (5) i.V.m.§ 1 (9) BauNVO   | Im Mischgebiet MI sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude,</li> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</li> <li>- und Gartenbaubetriebe.</li> </ul> <p>Im Mischgebiet MI sind unzulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandelsbetriebe</li> <li>- Tankstellen,</li> <li>- Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul> <p>Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.</p>    |
|     | Gewerbegebiet<br>§ 8 BauNVO<br>§ 1 (5) i.V.m.§ 1 (9) BauNVO | GEE = eingeschränktes Gewerbegebiet<br>Im GEE sind nicht wesentlich störende Gewerbebetrieben i.S.v. § 6 BauNVO sowie Anlagen soziale, und gesundheitliche Zwecke zulässig. Die Verträglichkeit der Nutzung ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.<br><br>Unzulässig sind <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tankstellen</li> <li>2. Wohnungen (auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter)</li> <li>3. Vergnügungsstätten.</li> <li>4. genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>5. Einzelhandelsbetriebe</li> <li>6. Anlagen kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke</li> </ol> |

**Sondergebiet**  
§ 11 (3) BauNVO

SO = Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Grundversorgung

Im Sondergebiet für Einzelhandel sind auf einer maximalen Verkaufsfläche von maximal 1.200m<sup>2</sup> folgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmittelsortimenter, Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie ergänzenden Sortimenten anderer Warenbranchen, untergeordnet zulässig sind:
- Lager- und sonstige Betriebsflächen
- Gastronomieflächen
- Bäckereifiliale inklusive Verzehrbereich
- Postfiliale
- Gewerbliche Ergänzungen, die keinen Einzelhandel darstellen

Zur planerischen Vorsorge sind für eine Nachnutzung der Bäckereifiliale andere innenstadtrelevante Nutzungen, die mit der Hauptnutzung des Einzelhandels vereinbar sind, zulässig. Die summierten Verkaufsflächen aller Nutzungen dürfen 1.200m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**2.2 Lärmschutz im gesamten Plangebiet**  
§ 9(1)24 BauGB

Die Lkw-Andienung des Einzelhändlers innerhalb der Sondergebietsfläche darf nur zur Nachtzeit bedient werden, wenn diese so eingehaust wird, dass ein Lkw vollständig darunter Platz findet. Die Öffnungszeiten des großflächigen Einzelhandels sind auf den Tageszeitraum zu beschränken.

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' sind zum Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschen innerhalb des Plangebiets geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

(1) Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (siehe dazu Anhänge 7 bis 12 der Geräuschimmissionsprognose) dimensioniert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Lärmpegelbereiche auftreten.

(2) In schutzbedürftigen Räumen, an welchen tagsüber Beurteilungspegel von mehr als 55 dB(A) anliegen, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dies gilt auch für Übernachtungsräume, an welchen Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) zur Nachtzeit festzustellen sind. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Hinweis: Festlegungen entsprechen der Geräuschimmissionsprognose mit Stand vom 14.12.2023, Berichtsnummer B21534\_SIS\_03, erstellt durch rw Bauphysik, ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Schwäbisch Hall.

## 2.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

### 2.3.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 16(2)4 und §18 BauNVO

Im SO wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) auf 369 m ü.NN festgesetzt. Die First- und Traufhöhe bezieht sich im SO-Gebiet auf die EFH. Von der Festsetzung kann maximal um  $\pm 0,5$ m abgewichen werden. Die Höchstgrenzen der Firsthöhen und Traufhöhen sind im Lageplan eingetragen.

Im MI- und GEe-Gebiet bezieht sich die First- und Traufhöhe auf das Mittel der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländehöhe ü. NN (Höhenlinien zeichnerischer Teil). Von der Festsetzung kann maximal um  $\pm 0,5$ m abgewichen werden. Die Höchstgrenzen der Firsthöhen und Traufhöhen sind im Lageplan eingetragen.

Den Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem das natürliche und das geplante Gelände, die Höhenlage des geplanten Gebäudes und der Erschließungsanlagen sowie die bereits vorhandenen Nachbargebäude in m ü.NN hervorgeht.

### 2.3.2 Grundflächenzahl

§ 16(2)1 und §19 BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen.

### 2.2.3 Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) 6 BauGB

Je Wohngebäude sind maximal vier Wohnungen zulässig. Ein Doppelhaus ist in diesem Sinne als ein Wohngebäude zu verstehen, d.h. es sind zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

## 2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO

### 2.4.1 Bauweise

§22 BauNVO

MI, GEe: Offene Bauweise, Siehe Eintragungen im Lageplan. Im SO-Gebiet wird eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgelegt. Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne der offenen Bauweise errichtet werden. Die maximale Gebäudelänge im SO-Gebiet ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen.

### 2.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.

## 2.5 Garagen, Carports

§ 9(1)4 BauGB und §12 BauNVO

Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

- 2.6 Stellplätze**  
 § 9(1)4 BauGB und §12 BauNVO  
 § 9(1)25a BauGB
- Stellplätze im MI-Gebiet sind innerhalb der als Mischgebietsfläche gekennzeichneten Bereiche, jedoch nicht innerhalb der Anbauverbotszone, zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein seitlicher Grenzabstand von mind. 0,5m einzuhalten.  
 Stellplätze im GEE-Gebiet sind innerhalb der als Gewerbegebietsfläche gekennzeichneten Bereiche, auch innerhalb der Anbauverbotszone, zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein seitlicher Grenzabstand von mind. 0,5m einzuhalten.  
 Im SO-Gebiet sind in den Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen Stellplätze und Fahrradstellplätze zulässig. Innerhalb der Anbauverbotszone sind ausschließlich Stellplätze zulässig, und der Abstand der Stellplätze zur Landesstraße (Fahrbahnrand) muss mindestens 15 m betragen.  
 Zur Begrünung des Parkplatzes im SO-Gebiet sind mindestens 5 Laubbäume zu pflanzen.  
*Hinweis: Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO, usw.. Dies gilt ebenso für verkehrsfreie Vorhaben nach § 50 LBO. Für Stellplätze ist als Ausnahme eine Unterschreitung des Anbauverbots zulässig, wenn der Abstand der Stellplätze zur Landesstraße (Fahrbahnrand) mindestens 15 m beträgt (siehe dazu Stellungnahme vom 15.12.2020 AZ 42-2511-2-SHA/364). Die ausnahmsweise Zustimmung wird grundsätzlich nur widerruflich erteilt.*
- 2.7 Nebenanlagen**  
 § 9(1)4 BauGB und §14 BauNVO
- Nebenanlagen gemäß §14 (2) BauNVO sind als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht in den festgesetzten Pflanzgebieten, zulässig.  
 Im SO-Gebiet sind in den Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen eine Einkaufswagenbox, ein Müllhäuschen und Werbung unter Beachtung der vorgegebenen Festsetzungen nach 2.1.4 Örtliche Bauvorschriften zulässig. Innerhalb der Anbauverbotszone sind ausschließlich Stellplätze und keine Nebenanlagen zulässig.
- 2.8 Verkehrsflächen**  
 § 9(1)11 BauGB  
 § 9(1)21 BauGB
- Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan. Die Planstraße A und B sind als gemischte Verkehrsfläche ohne Gehweg konzipiert. Die Planstraße B verlängert den Nebenweg der Bretzinger Straße um rund 80m.  
 Die zur Erstellung des Straßenkörpers notwendigen Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 40 cm unentgeltlich zu dulden. Vom Straßenkörper ist ein mindestens 0,5m breiter Streifen als Lichtraumprofil mit baulichen Anlagen und störender Bepflanzung freizuhalten.
- 2.9 Sichtfelder**  
 § 9(1)10 BauGB
- Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten, wobei als sichthindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Landesstraße bzw. Erschließungsstraße gelten.
- 2.10 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
 § 9(1)4,11 und (6) BauGB
- Die Ein- und Ausfahrt zur Landesstraße ist in diesen Bereichen unzulässig. Siehe Darstellung im Lageplan.

- 2.11 Beleuchtung**  
§ 9 (1)24 BauGB
- Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV- armen, insektenfreundlichen (abgeschirmte, warmweiße LED- Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse, Leuchtmittel bis 3.000 Lux) und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten. Die Beleuchtungsanlagen sind so anzulegen, dass eine Signalverwechslung und eine Blendwirkung auf den Bahnbetrieb ausgeschlossen werden kann.
- 2.12 Bauzeiten- und Baufeldbeschränkung**  
§ 9 (1)20 BauGB
- Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeuge dürfen ausschließlich innerhalb des Plangebietes erfolgen. Zum Schutz der Flachlandmähwiese und der Reptilienlebensräume ist eine dichte Absperrung vor der Baufeldfreimachung erforderlich (Reptilienzaun). Vor der Hecke ist eine Abschrankung anzubringen. Zum nördlich angrenzenden Regenüberlaufbecken ist ein Abstand von 5m einzuhalten, um Einträge zu vermeiden.
- 2.13 Zisterne**  
§ 9 (1)14 und 20 BauGB
- Für jedes Baugrundstück ist je eine Zisterne mit Retentions- und Speichervolumen zu errichten. Das Retentionsvolumen je Zisterne muss min. 4 m<sup>3</sup> betragen. Das Retentionsvolumen muss sich nach einem Regenereignis über eine Kleinmengendrossel selbsttätig entleeren. Weiterhin ist mindestens 5 m<sup>3</sup> Speichervolumen zum Auffangen von Regenwasser vorzusehen.
- 2.14 Einfriedung**  
§ 9 (1)20 BauGB
- Um den Erhalt der Mähwiesen westlich des Plangebietes sicherzustellen, ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ein Drahtzaun zu installieren. Dieser hat eine Bodenfreiheit von 15cm und eine Höhe über Gelände von mindestens 1,2 m aufzuweisen. Der Zaun ist an der Grenze des Plangebietes zur FFH-Mähwiese zu installieren.
- Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sind die zu bebauenden Grundstücke mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen.
- 2.15 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen**  
§ 9(1)10 BauGB
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.
- Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.
- 2.16 Pflanzgebot**  
§ 9 (1)20,25a,25b BauGB
- Siehe Eintragungen im Lageplan.
- Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Pflanzfläche pfg1: Die Pflanzgebotsflächen sind als Säume einzusäen, damit ein auf Schmetterlinge und Wildbienen ausgerichteter Lebensraum entsteht. Bei den Ansaat ist regionales Saatgut zu verwenden, z.B. 'Schmetterlings- und Wildbienensaum' der Firma Rieger-Hofmann GmbH, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland. Die Fläche ist alle 1-2 Jahre zu mähen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Der Bereich des RÜB wird aufgewertet durch Einbringung von Raupenfutterpflanzen für Großen Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer (*Rumex obtusifolius*, *Rumex crispus*, *Epilobium hirsutum*, *Epilobium angustifolium* und *Oenothera biennis*.)
- Pflanzfläche pfg2: Es ist eine zweireihige Hecke anzulegen. Ist das Pflanzgebot breiter als 5m ausgeprägt, ist eine 3-Reihigkeit der Hecke umzusetzen. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand im Raster 1,5m zu setzen. Die Säume sind einzusäen, damit ein auf Schmetterlinge und Wildbienen ausgerichteter Lebensraum

entsteht. Bei den Ansaat ist regionales Saatgut zu verwenden, z.B. Schmetterlings- und Wildbienenbaum der Firma Rieger-Hofmann GmbH, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig. An Sträuchern ist eine Fertigstellungspflege und eine 2-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Die Sträucher sind ca. alle 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Für die restlichen Flächen erfolgt eine extensive Pflege (ohne Düngung und Pestizideinsatz), Mahd 1-2x pro Jahr.

### Laubbäume

Für die festgesetzten Laubbäume innerhalb des Plangebietes werden Laubhochstämme festgesetzt. Folgende Bäume stehen zur Auswahl, Qualität H, 3xv, m.B., 12/14:

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe	Breite
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn	6-12	4-6
Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn	10-15	7-9
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn	bis 10	2-7
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche	15-20	4-6
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche	15-20	5-7
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere	6-12	4-7
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere	9-12	4-7
Sorbus x thuringiaca	Thüringische Säulen-Mehlbeere	5-7	4-5
Tilia cordata 'Greenspire'	Amerikanische Stadtlinde	18-20	10-12
Tilia cordata 'Rancho'	Amerikanische Stadtlinde	8-12	4-6
Tilia cordata 'Roelvo'	Stadtlinde	10-15	7-10

Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die festgesetzten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Baubeginnanzeige fachgerecht auszuführen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager-, Garten- oder Fahrfläche genutzt werden. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind unzulässig.

## 2.17 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).

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als



Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Es wird dringend empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwVBoden), hinsichtlich einer Verwertung des u.a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen. Dies bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

### 3.2 Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnung: Gipskeuper), die von holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

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 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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, 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 Deutsche Bahn AG

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

### 3.4 Schachtdeckel

Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden.



- 3.5 Vogelschlag** Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen.
- 3.6 Nisthilfen** An Bäumen sowie an oder in Gebäudefassaden sind künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen.
- 3.7 Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen** Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nach Plansatz 3.3.2 Abs. 5 Regionalplan. Hier sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Trinkwasservorkommen auszurichten.
- 3.8 Baugrubenaushub** Der Baugrubenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück unterzubringen.
- 3.9 Kulturdenkmale** Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.10 Erneuerbare Energien** Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
- 3.11 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.12 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:1.000 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand Mai 2018, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.13 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan 'Straßenäcker' besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften. Eine Begründung mit Umweltbericht ist beigefügt. Die Geräuschimmissionsprognose mit **Stand vom 14.12.2023**, Berichtsnummer B21534\_SIS\_03, erstellt durch rw Bauphysik, ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Schwäbisch Hall ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Blendgutachten von Dr. Hans Meseberg, LSC Lichttechnik & Straßenausstattung Consult, Berlin, vom 19.06.2023 ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.

---

Michelbach an der Bilz, den

---

Bürgermeister André Dörr