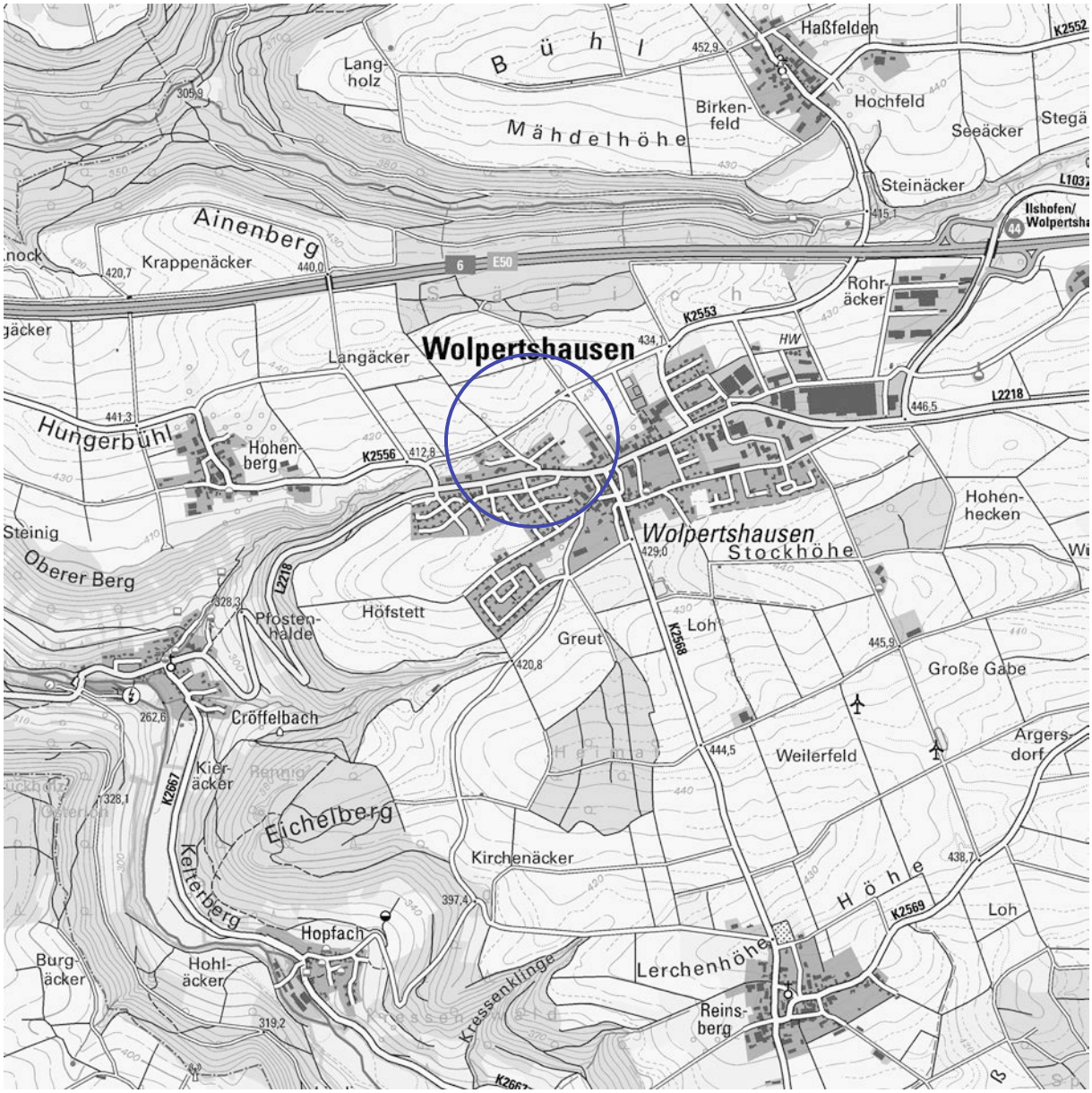

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„HERRENWEG II, 1. ÄNDERUNG“

IN WOLPERTSHAUSEN

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

SATZUNGSBESCHLUSS 17.02.2022
INKRAFTTRETEN 04.03.2022

DEZERNAT 4 I BAU- UND UMWELTAMT
KARL-KURZ-STRAßE 44 I ZIMMER C 3.05
74523 SCHWÄBISCH HALL
FON 0791/755-7248 I FAX 0791/755-7599

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS **2**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS **3**

VORBEMERKUNGEN **4**

BEGRÜNDUNG **5**

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes **5**

B.2. Städtebauliche Konzeption **5**

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf **5**

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung **5**

B.5. Übergeordnete Planungen **7**

B.6. Kommunale Planungsebene **7**

B.6.1 Flächennutzungsplan 7
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne 7

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen **9**

B.7.1 Schutzgebiete 9
B.7.2 Biotopschutz 9
B.7.3 Biotopverbund 9
B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen 9
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie 9
B.7.6 Artenschutz 9
B.7.7 Gewässerschutz 10
B.7.8 Denkmalschutz 10
B.7.9 Immissionsschutz 10
B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen 12
B.7.11 Altlasten 12

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen **12**

B.9. Maßnahmenkonzeption **13**

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 13
B.9.2 Ausgleichsmaßnahmen 13
B.9.3 Maßnahmen gemäß Biotopschutz 14
B.9.4 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände 15
B.9.5 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften 15
B.9.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen von Verbotstatbeständen 15
B.9.5.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) 15
B.9.6 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie 15

B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) **15**

B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen **16**

B.11.1 Maß der baulichen Nutzung 16
B.11.2 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) 16
B.11.3 Grünflächen (private und öffentliche) 16
B.11.4 Leitungsrechte 17
B.11.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 17
B.11.6 Pflanzgebote 17
B.11.7 Pflanzbindungen 17

B.12. Örtliche Bauvorschriften **18**

B.12.1 Äußere Gestaltung 18
B.12.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen 18
B.12.3 Einfriedungen, Stützmauern 18
B.12.4 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (Zisternen) 18
B.12.5 Aufschüttungen und Abgrabungen 19
B.12.6 Stellplätze 19

B.13. Verkehr 19

B.14. Technische Infrastruktur 19

B.14.1 Wasserversorgung 19
B.14.2 Abwasserbeseitigung 19
B.14.3 Stromversorgung 19

B.15. Bodenordnende Maßnahmen 19

TEXTTEIL 20

P Planungsrechtliche Festsetzungen 20

O Örtliche Bauvorschriften 24

H Hinweise und Empfehlungen 27

VERFAHRENSVERMERKE 31

ANHANG

Anhang 1: Bewertungstabellen
Anhang 2: Systemskizze (Zisternen)
Anhang 3: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500 6
Bild 2: Flächennutzungsplan "Ilshofen-Vellberg 2002, 2. Fortschreibung“, 1:10.000 8
Bild 3: Luftbild, 1:2.500 8
Bild 4: Wegfall Grünflächen, M 1:2.500 14

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hinweis: *Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.*

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB ist im vereinfachten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Herrenweg II“ trat am 22.11.2013 in Kraft und konnte aber bis heute nicht umgesetzt werden, da ein zentraler Abwasserkanal aufgrund eigentumsrechtlicher und technischer Schwierigkeiten nicht verlegt werden konnte. Inzwischen gibt es einen neuen Verlauf des zukünftigen Abwasserkanals, weshalb ein Leitungsrecht in die bisherige Planung aufgenommen werden muss.

Außerdem bietet sich die vorliegende Bebauungsplanänderung an, die bisherigen Festsetzungen an die heutigen Anforderungen und Bedingungen geringfügig anzupassen.

Die Grundzüge der Planung bleiben aber erhalten, so dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden kann. Die im § 13 Abs.1 BauGB aufgeführten Einschränkungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind nicht erfüllt.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Grundidee wird durch die gegenständliche Änderung beibehalten. Ursprünglich war eine kleine Grünzäsur zwischen den einzelnen Bauabschnitten des gesamten Wohngebietes „Herrenweg“ geplant. Dieses Konzept wurde aber bereits vor Jahren in den anderen Bauabschnitten aufgegeben, so dass diese auch im Sinne einer dichteren Bauweise für den „Herrenweg II“ aufgegeben wird. Die sehr breite Eingrünung entlang des nordwestlichen Geltungsbereiches bleibt jedoch bestehen und wurde auch im angrenzenden „Herrenweg III“ so fortgeführt.

Die 2013 festgesetzten First- und Außenwandhöhen sind hinsichtlich der heutigen Anforderungen an eine Dachdämmung zu gering und werden geringfügig erhöht. Ziel ist eine Harmonisierung der Festsetzungen mit dem aktuellen Bebauungsplan „Herrenweg III“, damit ein städtebaulich einheitliches Siedlungsbild entstehen kann, das den heutigen Bauansprüchen gerecht wird.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 1,44 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	1,02 ha	70,8 %
- Bauflächen	0,95 ha	66,0 %
- private Grünflächen	0,07 ha	4,9 %
• Öffentliche Grünflächen	0,28 ha	19.4 %
• Verkehrsflächen	0,14 ha	9,7 %

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,44 ha. Bisher waren 11 Gebäude vorgesehen. Durch die Überarbeitung können nun mehr Bauplätze innerhalb des Geltungsbereiches für nun 17 Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften geschaffen werden.

Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen nicht notwendig.

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500

B.5. Übergeordnete Planungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als geplante Siedlungsfläche eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan „Ilshofen-Vellberg 2002, 2. Fortschreibung“ ist der Geltungsbereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Herrenweg, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 23.03.2001
- „Herrenweg I, 1. Erweiterung“, in Kraft getreten am 17.10.2014
- „Lederer, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 25.05.2018
- „Ziegelrain, 6. Änderung“ in Kraft getreten am 27.09.2019

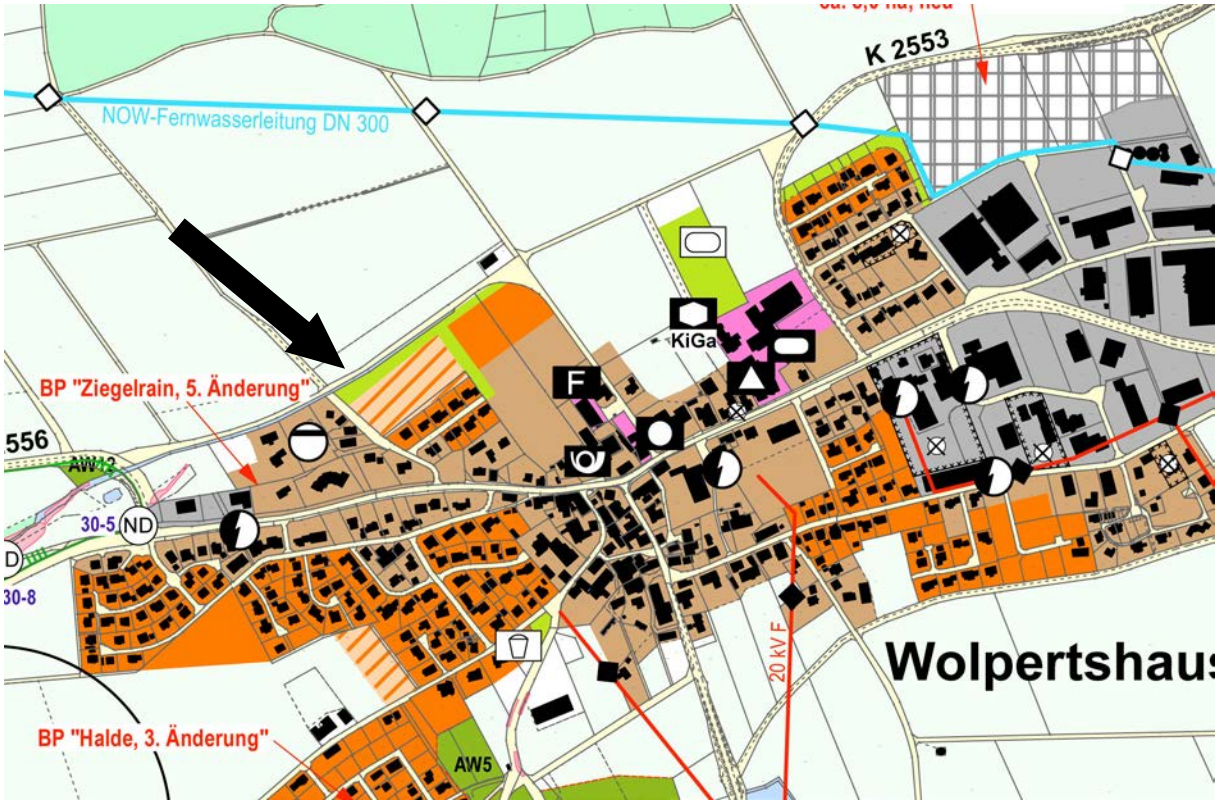

Bild 2: Flächennutzungsplan "Ilshofen-Vellberg 2002, 2. Fortschreibung“, 1:10.000

Bild 3: Luftbild, 1:2.500

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 Schutzgebiete

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren. Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

B.7.2 Biotopschutz

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren. Es sind keine Biotope betroffen. Auch außerhalb werden keine durch die Änderung tangiert.

B.7.3 Biotopverbund

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren. Der Biotopverbund ist nicht betroffen.

B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keiner gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird keiner durch die Planung tangiert.

B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz) geschützt sind. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.7.6 Artenschutz

Im Zuge des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Herrenweg II“ wurden die artenschutzrechtlichen Themen abgehandelt. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde nicht durchgeführt.

Die Wiesenflächen im Geltungsbereich liegen siedlungsnah und werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Aus der intensiven Nutzung resultiert die geringe Artenvielfalt und die typische Artenzusammensetzung aus nährstoffliebenden und schnittverträglichen Gräsern und Kräutern.

Die Wiesenflächen bieten kein Potential für Bodenbrüter.

Das Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten kann aufgrund der Nutzung, den unmittelbar vorhandenen anthropogenen Einflüssen und dem Fehlen standörtlicher Besonderheiten ausgeschlossen werden.

An der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches fließt der Klingenbach. Entlang des Baches wachsen verschiedene landschaftstypische Gehölze. Der Klingenbach wird mit seinen Randstrukturen erhalten und durch einen breiten Grünstreifen geschützt.

Weitere Lebensräume für streng geschützte Tierarten sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

B.7.7 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

Überschwemmungsgebiete
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

B.7.8 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

B.7.9 Immissionsschutz

Durch die geringfügige Änderung des bisherigen Bebauungsplanes ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

Der Lärm von der Autobahn wurde nicht berücksichtigt. Die Untere Immissionsschutzbehörde hat im Zuge der letzten Beteiligung folgende **Bewertung des Autobahnlärms** abgegeben (Stellungnahme Landratsamt Schwäbisch Hall vom 22.12.2021):

„Die Bundesautobahn BAB 6 befindet sich etwa 570 m nördlich des Bebauungsplangebietes.
Analog der momentan noch ausstehenden Stellungnahme zum Bebauungsplan, Herrenweg III" erachten wir die Berücksichtigung des durch die Autobahn verursachten Straßenverkehrslärms als notwendig.

Bezugnehmend auf den bisher im Bebauungsplanverfahren unberücksichtigten Straßenverkehrslärm wurde durch die Gewerbeaufsicht eine überschlägige Beurteilung mit den folgenden DIN-Normen durchgeführt:

- *DIN 18005-1:2002-07: Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung*
- *Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, Mai 1987: Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren schalltechnische orientierungswerte für die städtebauliche Planung*
- *DIN 41 09-1 :2018-01: Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen*
- *DIN 4109-2:2018-01: Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen*
- *VDI2719:1987-08: Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen*

<u>Beurteilung nach DIN 18005:</u>

Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen ist Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Bbl 1 anzustreben. Der ungefähre Wert der Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Straßen kann nach A.2 der DIN 18005 abgeschätzt werden. Die beiden Diagramme zur Abschätzung des ungefähren Werts Beurteilungspegel von Straßenverkehr zum Tag- und Nachtzeitraum gelten für im Verhältnis zum Abstand lange, gerade Verkehrswege und ungehinderte Schallausbreitung (freie Sicht-

verbindung vom Immissionsort auf die Quelle). Maßgebende Parameter hierbei sind die Straßengattung (hier: Autobahn), die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) sowie der Abstand zwischen Immissionsort und Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens.

Für den DTV wurde auf die Daten aus der Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg zurückgegriffen. Die im Jahr 2019 durchgeführte Zählung von AS Ilshofen/Wolpertshausen nach AS Kirchberg auf der A6 ergab einen DTV von 51.422Kf2/24h (davon 27,50 % Schwerverkehr-Anteil).
Aus dem Diagramm für den Tag ergibt sich ein Beurteilungspegel von 58 dB (A). Für die Nacht ergibt sich ein Beurteilungspegel von 53 dB(A).
Der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet beträgt tags 55 dB und nachts 45 dB. Somit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum die Orientierungswerte überschritten. Aufgrund der Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

<u>Beurteilung nach DIN 4109:</u>

Aufgrund des relativ hohen Schwerverkehr-Anteils auf Autobahnen zur Nachtzeit beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A). Somit ergibt sich für den Straßenverkehr gemäß DIN 410-9-2:2018-01, Nr. 4.4.5.2 der maßgebliche Außenlärmpegel aus einem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel sowie einem Zuschlag von 10 dB(A) zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht, dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden): maßgeblicher Außenlärmpegel (L6) = 53 dB(A) + 3 dB(A) + 10 dB(A) = 66 dB(A)

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus DIN 4109-1 :2018-01, Nr. 7.1. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen ergibt sich mit dem o. g. maßgeblichen Außenlärmpegel ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von R‘ w,ges = 36 dB.

<u>Beurteilung nach VDI 2719</u>

Gemäß der VDI 2719 entsprechen Fenster mit einem bewerteten Schalldämm-Maß R' von 30 bis 34 dB der Schallschutzklasse 2 (SSK 2) und Fenster mit einem R‘ w von 35 bis 39 dB der Schallschutzklasse 3 (SSK 3).*

<u>Abschätzung / Übertragbarkeit der Normen:</u>

Die Diagramme zur Abschätzung des ungefähren Werts des Beurteilungspegels von Straßenverkehr (DIN 18005-1, A.2) gelten für die ungehinderte Schallausbreitung, d. h. freie Sichtverbindung vom Immissionsort auf die Quelle. Die A6 verläuft in diesem Bereich in einer Höhe von etwa 434 bis 437 m über NN. Südlich der A6 befindet sich ein bewaldeter Hügel mit einer Höhe von mindestens 441 m über NN. Da die 46 in diesem Bereich in Troglage geführt wird, ist die ungehinderte Schallausbreitung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht gegeben, weshalb bedingt durch die dortige Topografie der oben ermittelte Beurteilungspegel, der maßgebliche Außenlärmpegel sowie das erforderliche bewertete Bau-Schalldämm-Maß gemindert werden.

Außerdem gilt das oben berechnete gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R‘ w,ges = 36 dB für das bewertete Bau-Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (i d. R. Wand, Fenster und weitere Bauteile). Relevant hierfür sind die Flächenanteile der einzelnen Außenbauteile.

<u>Ergebnis / Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplanes (passiver Schallschutz):</u>

Um an den Wohnhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen ausreichend dimensionierten passiven Schallschutz zu erreichen, empfehlen wir:

Durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sollten schutzbedürftige Räume (2. B. Schlafzimmer, Wohnräume, Büro) und Außenwohnbereiche (2. B. Terrassen) möglichst auf der Süd-Ost-Seite der geplanten Gebäude (d. h. im Schallschatten, auf der von der A6 abgewandten Gebäudeseite) angeordnet werden.

Außerdem sind die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile zu schützen:

in die geplanten Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fenster der Schallschutzklasse 2 (R'w= 30 bis 34 dB) einzubauen. Diese Anforderung ist i. d. R. bereits mit einer Standard-Isolierverglasung erfüllt. Sofern Schlafzimmer oder schutzbedürftige Räume mit großen Fensterflächen in Richtung Nord-Ost, Nord-West oder Süd-West ausgerichtet werden müssen, empfiehlt es sich darüber hinaus Fenster der Schallschutzklasse 3 (R'w= 35 bis 39 dB) einzubauen.
Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur wirksam, wenn die Fenster und Türen während der Lärmeinwirkung geschlossen sind und durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen oder Rollladenkästen keine Verringerung der geforderten Luftschalldämmung verursacht wird (DIN 4109-1). Um auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung zu ermöglichen, sollten ggf. schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden (DIN 18005-1). Ungestörter Schlaf ist bei Beurteilungspegeln von über 45 dB selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich (DIN 18005-1 Bbt.1).

Falls die oben geführte, überschlägige Abschätzung des durch die A6 verursachten Straßenverkehrslärms für die Festlegung im Bebauungsplanverfahren als nicht ausreichend oder zu verallgemeinert betrachtet wird, empfehlen wir die Erstellung einer Schallimmissionsprognose nach DIN 18005-1 i. V. m. der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen.

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten ergänzenden Anforderungen und Empfehlungen bzgl. des Straßenverkehrslärms bestehen von Seiten des Immissionsschutzes gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes keine Bedenken.“

Nach Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde wird diese Stellungahme an dieser Stelle in der Begründung zitiert und den zukünftigen Bauherren als Empfehlung nahe gelegt.

B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

B.7.11 Altlasten

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Die Grünflächen, die im Zuge dieser Änderung nicht umgesetzt werden sollen, werden bilanziert und an anderer Stelle ein Ausgleich dafür geschaffen.

Artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im vereinfachten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

B.9. Maßnahmenkonzeption

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten weiterhin im Bebauungsplan festgesetzt bleiben:

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Schutz von Gehölzen / Bäumen (Pflanzbindung)
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.

B.9.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die geplanten Änderungen, die der Bebauungsplan „Herrenweg II, 1. Änderung“ vorsieht, verringern sich Flächen, die für den Ausgleich und zur Eingrünung des Gebietes vorgesehen waren. Diese Änderungen müssen im Zuge des neuen Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Die am östlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende öffentliche Grünfläche mit Baumwiese entfällt.
- Das Pflanzgebot in der nördlichen privaten Grünfläche entfällt.
- Die private Grünfläche am westlichen Rand des Geltungsbereiches mit Pflanzgeboten entfällt.
- Die öffentliche Grünfläche entlang des Klingenbaches wird auf eine Breite von 15 m reduziert. Durch eine Verbreiterung am westlichen Rand wird der Bau eines Regenrückhaltebeckens möglich gemacht. Die Maßnahme innerhalb des Grünstreifens bleibt in leicht abgewandelter Form erhalten.

Der Wegfall der Maßnahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Herrenweg II“ wird auf der untenstehenden Abbildung dargestellt.

Das entstehende Defizit wurde in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung errechnet und im Anhang 1 dargestellt.

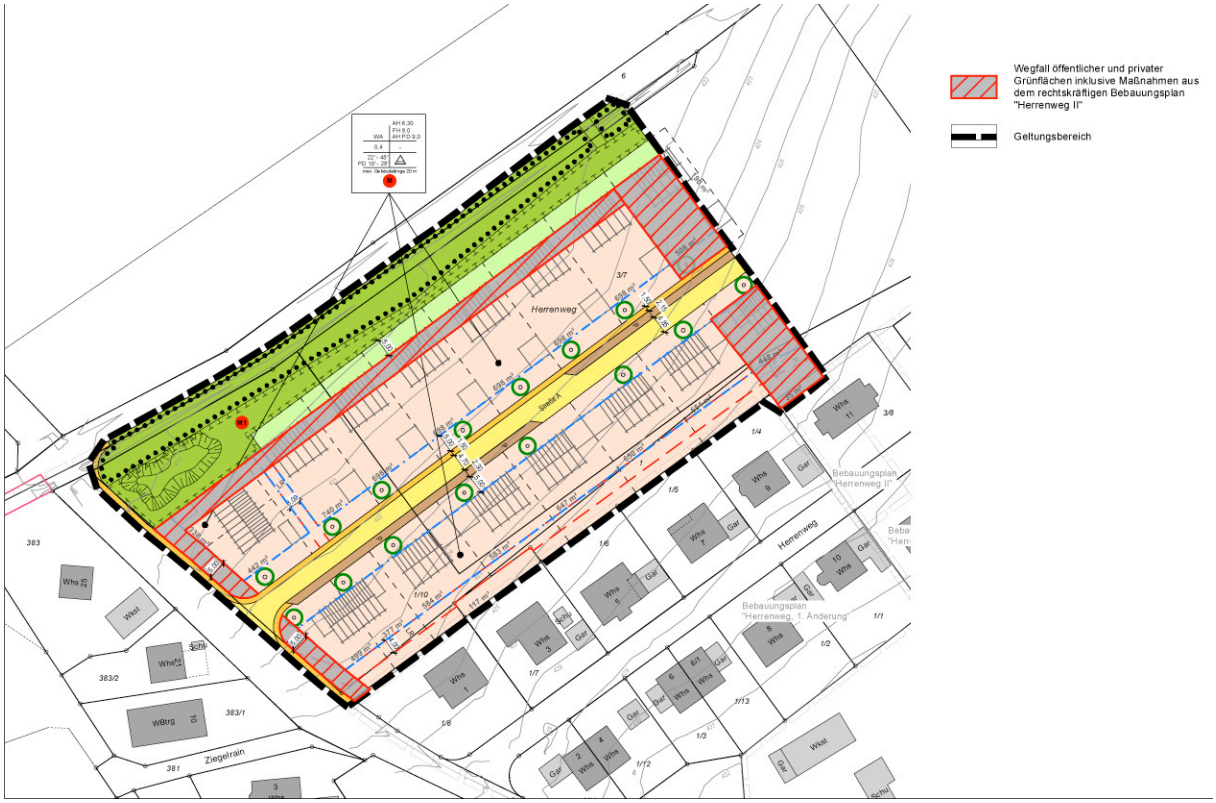

Bild 4: Wegfall Grünflächen, M 1:2.500

Folgende Maßnahmen sollen im Bebauungsplan „Herrenweg II, 1. Änderung“ festgesetzt werden:

- An der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche beinhaltet eine flächenhafte Pflanzbindung der Gehölze am Klingenbach und eine Maßnahmenfläche zur Anlage einer artenreichen Fettwiese.
- Zur Gliederung, Durchgrünung sowie Reduzierung der Aufheizung des Straßenraumes sollen innerhalb des Baugebiets Bäume entlang den Straßen festgesetzt werden.

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereiches über externe Maßnahmen oder über bereits generierte Ökopunkte der Gemeinde Wolpertshausen erfolgen. Der Ausgleich muss über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden.

- Durch die Planung entsteht ein Defizit von 36.711 Ökopunkten.

Die Ökopunkte wurden in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung errechnet und im Anhang 1 dargestellt.

Bei einer Umsetzung aller aufgeführten Maßnahmen werden die durch die Planung zugelassenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsreglung kompensiert.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Maßnahmen gemäß Biotopschutz sind nicht notwendig.

B.9.4 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

B.9.5 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

B.9.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen von Verbotstatbeständen

Zum Schutz der Brutvögel während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere sollen folgende Maßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG umgesetzt werden:

- Keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September.

B.9.5.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.9.6 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Seitens der Gemeinde ist nach Abschluss der Baumaßnahmen der Zustand der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Flächen oder Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) auf öffentlichen und privaten Flächen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Herrenweg II“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkt unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. So wird auf eine Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen in der Änderung gänzlich verzichtet. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

Hinweis: Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch die nördlich gelegene Autobahn siehe Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde im Kapitel B.7.9 „Immissionsschutz“. Eine Berücksichtigung der passiven Schallschutzmaßnahmen wird empfohlen.

B.11.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und maximale Außenwand- und Firsthöhe in ausreichenden Maß begrenzt werden.

In der vorliegenden Planung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung dieses Wertes wird auch ausnahmsweise nicht zugelassen. Allerdings werden Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen nicht als Versiegelungsfläche angerechnet. Diese, entsprechend der in der BauNVO festgehaltenen Obergrenze, ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke.

Zur zeitgemäßen Änderung und Anpassung an den heutigen Standard darf die Außenwandhöhe der Gebäude folgende Maße allgemein nicht überschreiten: 6,30 m. Ebenso gilt eine höhere max. Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe, gemessen an der Erdgeschossfußbodenhöhe. Diese darf 9,00 m nicht überschreiten.

B.11.2 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 3,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen. Die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

B.11.3 Grünflächen (private und öffentliche)

Im Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Herrenweg II“ wurde am westlichen Rand des Geltungsbereiches eine private Grünfläche mit Pflanzgeboten festgelegt. Diese Grünfläche kann in der vorliegenden Bebauungsplanänderung „Herrenweg II, 1. Änderung“ nicht erhalten bleiben.

Die öffentliche Grünfläche entlang des Klingenbaches ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Herrenweg II“ breit angelegt und mit einer Maßnahme belegt. Dieser Grünstreifen wird für den Bebauungsplan „Herrenweg II, 1. Änderung“ auf eine Breite von 15 m reduziert. Durch eine Verbreiterung am westlichen Rand wird der Bau eines Regenrückhaltebeckens möglich gemacht. Die Maßnahme innerhalb des Grünstreifens bleibt in leicht abgewandelter Form erhalten. Die Gehölze entlang des Klingenbaches werden mit einer flächenhaften Pflanzbindung geschützt.

Die private Grünfläche entlang der öffentlichen Grünfläche am Klingenbach wird größtenteils erhalten. Das darauf festgesetzte Pflanzgebot entfällt.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Herrenweg II“ eine öffentliche Grünfläche als breiter Grünstreifen geplant, in dem verschiedene Pflanzgebote festgesetzt sind. Der Grünstreifen und die Pflanzgebote können in der vorliegenden Bebauungsplanänderung „Herrenweg II, 1. Änderung“ nicht erhalten bleiben.

Der Wegfall und die Änderungen der Grünflächen, mit den darauf geplanten Maßnahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Herrenweg II“ werden im Anhang 1 in einer Bilanztabelle dargestellt und das entstehende Defizit errechnet.

B.11.4 Leitungsrechte

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

B.11.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baumfällungen und Gehölzrodungen gemacht.

Gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind die nichtüberbaubaren Flächen als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig. Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen. Wege, Stellplätze sowie Terrassen sind davon nicht betroffen.

B.11.6 Pflanzgebote

Zur Eingrünung des Gebietes, sowie zur Durchgrünung, Gliederung und der Verminderung des Aufheizens der versiegelten Flächen werden Bäume entlang der Erschließungsstraße in den Baugrundstücken festgesetzt.

B.11.7 Pflanzbindungen

Im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Herrenweg II“ wurde, am westlichen Rand des Geltungsbereiches ein Baum als erhaltenswert kartiert und in einer Pflanzbindung festgesetzt. Diese Pflanzbindung kann im vorliegenden Bebauungsplan „Herrenweg II, 1. Änderung“ nicht erhalten bleiben.

Die Bäume und Gehölze entlang des „Klingenbach“ werden mit einer flächenhaften Pflanzbindung versehen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

B.12. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Herrenweg II“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkt unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

B.12.1 Äußere Gestaltung

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig. Darüber hinaus erfolgen keine Einschränkungen.

B.12.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Da die umliegende Bebauung eine eher heterogene Dachlandschaft aufweist, soll sich die Änderungsplanung am Bestand orientieren.

Für die Hauptgebäude sind gleichseitig geneigte Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Bei reinen Pultdächern muss die Dachneigung zwischen 10° bis 28° betragen. Die übrigen Dächer sind mit einer Dachneigung von 22° und 48° auszuführen.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. Zwischen 10° und 28° Dachneigung sind auch Deckungen aus Glas und Blech zulässig.

Bei Dächern von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen sind Flachdächer zugelassen. Flachdächer von Garagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Aus ökologischen Gründen sind Dachbegrünungen allgemein zulässig, ebenso sind Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut zulässig.

B.12.3 Einfriedungen, Stützmauern

Die Angaben in der Änderung für zulässige Einfriedungen bleiben aus optischen Gründen sowie ökologischen Gründen weitestgehend unverändert. Demgegenüber werden entlang der landschaftszugewandten Außengrenze der Baugrundstücke zur öffentlichen Grünfläche keine gesonderten Vorgaben gemacht.

B.12.4 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (Zisternen)

Durch die Bebauung und der damit verbundenen Flächenversiegelung ergeben sich höhere Abflussbeiwerte. Zur Entlastung des kommunalen Entwässerungssystems darf das anfallende Dachflächenwasser nur über eine Zisterne mit Retentionsvolumen abgeleitet werden. Der Einbau einer Zisterne auf privatem Baugrundstück mit mind. 3 m^3 Rückhaltevolumen und Abflussdrossel ist vorgeschrieben. Das Rückhaltevolumen muss sich nach jedem Niederschlagsereignis selbstständig entleeren.

Hinweis: Eine Systemskizze ist als Anhang beigefügt.

B.12.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

B.12.6 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist auf ausreichend Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten. Aus diesem Grund sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

B.13. Verkehr

Die Erschließung soll über eine geplante Straße ab Ziegelrain im Westen erfolgen, welche von der im Osten anvisierten Erschließungsstraße im Herrenweg III durchgängig bis zur Raiffeisenstraße befahrbar sein wird.

B.14. Technische Infrastruktur

B.14.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Verlängerung des bestehenden Netzes.

B.14.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

B.14.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Verlängerung des bestehenden Netzes.

B.15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Wolpertshausen, im Februar 2022

Silberzahn
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan **„Herrenweg II, 1. Änderung“** liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

P.1.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Hinweis: Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch die nördlich gelegene Autobahn siehe Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde im Kapitel B.7.9 „Immissionsschutz“. Eine Berücksichtigung der passiven Schallschutzmaßnahmen wird empfohlen.

P.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die Außenwandhöhe der Gebäude, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf gemäß Planeintrag auf 2/3 der Gebäudelänge folgende Maße nicht überschreiten: 6,30 m.

Die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe bemisst sich an der Erdgeschossfußbodenhöhe.

Die Firsthöhe darf 9,0 m nicht überschreiten. Für Pultdächer ist die maximale Gebäudehöhe auf 9,0 m festgesetzt.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf nicht mehr als 0,50 m über der gewachsenen Geländeoberfläche bzw. angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten. Maßgebend ist der gemittelte Geländeverlauf.

P.3 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m^3 Bruttorauminhalt zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten. In den als Grünflächen oder mit Leitungsrecht festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

P.4 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gebäudelänge von 20,0 m zulässig.

P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 3,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen. Die Stellplätze und die Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

Hinweis: Die Landesbauordnung (LBO) gilt unverändert weiter. Demnach sind Grenzgaragen nur unter Einhaltung der Vorschriften des § 6 Abs. 1 LBO zulässig.

P.6 Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist im Allgemeinen Wohngebiet pro Einzelhaus auf 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte auf 1 Wohnung begrenzt.

P.7 Öffentliche Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die tatsächliche Anordnung der öffentlichen Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen (siehe Planeintrag) wird festgelegt, wenn die anliegenden Grundstückszufahrten bekannt sind.

P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.9 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.9.1 Öffentliche Grünflächen

Nordwestlich wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche ist ein Wiesenstreifen anzusäen, es ist die Anpflanzung einzelner Gehölze oder kleiner Gehölzgruppen bis zu einem Anteil von 10% zulässig. Die Anlage naturnah gestalteter Rückhalteteiche ist zulässig. Der Gehölzstreifen am Klingenbach wird in einer flächenhaften Pflanzbindung festgesetzt.

P.9.2 Private Grünflächen

Es werden mehrere private Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen schließen sich an die nordwestlich gelegenen Grundstücke an und werden von den Eigentümern als Gärten genutzt. Das Errichten von baulichen Nebenanlagen ist auf diesen Flächen unzulässig.

P.10 Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

P.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen für den Artenschutz
Das Fällen und Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

M: Maßnahmen zur Gartengestaltung
Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung
Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) und Kirschlorbeer nicht zulässig.

M1: Anlage einer artenreichen Fettwiese
Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist eine artenreiche Fettwiese herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ anzusäen, die einer artenreichen Fettwiese mit

einem 30% Anteil an Blumen entspricht. (z.B. Frischwiese/Fettwiese Rieger-Hofmann). Auf der Aussaatfläche ist eine feinkrümelige Bodenstruktur herzustellen. Das Saatgut ist nach der Ansaat unbedingt anzuwalzen. Nach der Ansaat sind auf der Fläche im 1. Jahr 2 - 3 Pflegeschnitte durchzuführen. Das Schnittgut ist immer von der Fläche abzuräumen. Die ersten Schnitte können nicht als Futter verwendet werden, danach jedoch als Heu, Öhmd oder Silage genutzt werden.

Dauerhaft ist die Fläche zwei bis dreimal im Jahr zu mähen und das Mahdgut ist abzuräumen. Der erste Pflegeschnitt hat zur Hauptblüte der Gräser (Mitte Mai bis Anfang Juni) zu erfolgen.

P.12 Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.12.1 Einzelpflanzgebote

Pfg 1 Bäume entlang der Erschließungsstraßen:

Entlang der Erschließungsstraßen sind in den Baugrundstücken gemäß Planeintrag Laubbäume anzupflanzen. Die Bäume innerhalb der Baugrundstücke dürfen unter Beachtung des Nachbarrechts entlang der jeweiligen Straßenachse verschoben werden.

Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Bäume sind der unten aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen sowie privaten Grundstücken muss eingehalten werden.

P.13 Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als flächenhafte Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Es sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.

Bei Abgang sind die Gehölze gemäß den oben in den Pflanzgeboten gemachten Vorgaben zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan **„Herrenweg II, 1. Änderung“** liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung von grell leuchtender und reflektierender Farbe ist nicht zulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Hauptgebäude sind gleichseitig geneigte Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig.

Bei reinen Pultdächern muss die Dachneigung zwischen 10° bis 28° betragen. Die übrigen Dächer sind mit einer Dachneigung von 22° und 48° auszuführen.

Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Die Dacheindeckungen haben mit roten, braunen oder anthrazitgrauen Ziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. Zulässig sind auch in einem untergeordneten Maß Dacheindeckungen auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer und Titanzinkbleche. Zwischen 10° und 28° Dachneigung sind Glas und metallfarbene Bleche allgemein zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

O.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst.

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst.

Hinweis: Für die Eindeckung, Dachneigung und Dachform von Zwerchbauten und Dachaufbauten werden keine Festsetzungen getroffen.

O.4 Einfriedungen und Stützmauern
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedigungen und Stützmauern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzanpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,0 m

Generell sind Stützmauern bis 1,00 m Höhe zulässig.
Sockelmauern sind generell unzulässig. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer nicht zulässig.

Stützmauern sind in Trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

O.5 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (Zisternen)
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das anfallende Dachflächenwasser darf nur über eine Zisterne mit Retentionsvolumen abgeleitet werden. Der Einbau einer Zisterne auf privatem Baugrundstück mit mind. 3 m^3 Rückhaltevolumen und Abflussdrossel ist vorgeschrieben. Das Rückhaltevolumen muss sich nach jedem Niederschlagsereignis selbstständig entleeren. Der Ablauf der Zisterne muss an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Bei Installation einer Regenwassernutzungsanlage / Brauchwasseranlage ist die geltende DIN 1989 einzuhalten. Die regelmäßige Kontrolle und Wartung sowie der Betrieb der Anlage obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

Hinweis: Eine Systemskizze ist als Anhang beigefügt.

O.6 Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

O.7 Zahl der Stellplätze
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

O.8 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

O.9 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

H.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

H.3 Bodenschutz

Vorrangig ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

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

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. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalden (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m).

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes

Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

H.5 Grundwasser

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – FB 33.3 abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt FB 33.3 zuzuleiten.
In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

H.7 Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven

Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	15.09.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	05.11.2021
Auslegungsbeschluss			am	11.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			am	12.11.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	22.11.	bis	22.12.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)			am	17.02.2022
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)			am	04.03.2022

AUFGESTELLT

Wolpertshausen,
den 11.10.2021

gez.
Silberzahn
(Bürgermeister)

AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Wolpertshausen,
den 18.02.2022

.....
Silberzahn
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 17.02.2022