

## BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

### „LEDERER, 2. ÄNDERUNG“

## IN WOLPERTSHAUSEN

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>4</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>5</b>
<b>B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung</b>	<b>5</b>
<b>B.5. Regionalplanung</b>	<b>7</b>
<b>B.6. Flächennutzungsplanung</b>	<b>7</b>
<b>B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>7</b>
B.7.1 Schutzgebiete	7
B.7.2 Biotopschutz	7
B.7.3 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	7
B.7.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	7
B.7.5 Artenschutz	7
B.7.6 Gewässerschutz	8
B.7.7 Denkmalschutz	8
B.7.8 Immissionsschutz	8
B.7.9 Wald und Waldabstandsflächen	8
B.7.10 Altlasten	8
<b>B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>8</b>
<b>B.9. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>8</b>
<b>B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>9</b>
B.10.1 Art der baulichen Nutzung	9
B.10.2 Maß der baulichen Nutzung	9
B.10.3 Nebenanlagen	9
B.10.4 Bauweise	10
B.10.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
B.10.6 Pflanzgebote	10
<b>B.11. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>10</b>
<b>B.12. Verkehr</b>	<b>10</b>
<b>B.13. Technische Infrastruktur</b>	<b>10</b>
<b>B.14. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>10</b>
<b>TEXTTEIL</b>	<b>11</b>
<b>P Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
<b>O Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>15</b>
<b>H Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>17</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>21</b>

## 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
- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (**KSG BW**) vom 23.07.2013

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 § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

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

## BEGRÜNDUNG

### B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Lederer“ trat am 15.12.2017 in Kraft. Darin wurde der westliche Bereich als Allgemeines Wohngebiet zur Erweiterung des bestehenden Wohngebietes festgesetzt und der östliche Bereich als ein Mischgebiet, um der Nachfrage nach Bauflächen für nicht störendes Gewerbe und Büros entgegen zu kommen. Zudem wurde mit dem Mischgebiet den Anforderungen des Lärmschutzgutachtens bezüglich der Lärmquelle durch die Bäuerliche Erzeugergemeinschaft Rechnung getragen.

Die 1. Änderung trat am 25.05.2018 in Kraft und beinhaltete eine Erweiterung Richtung Norden um einen Bauplatz. Zudem wurde ein Großteil des östlichen Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Dies bedingte einen Lärmschutzwall zur Lärmquelle (Bäuerliche Erzeugergemeinschaft). Das ursprüngliche Lärmgutachten wurde damals aktualisiert und gab das Maß des notwendigen Lärmschutzwalls vor. Als Mischgebiet blieb nur der südliche Bereich an der Haller Straße übrig.

Für diesen Mischgebietsbereich gibt es schon seit längerer Zeit Überlegungen und Planungen, um dort ein Ärztehaus zu erstellen. Inzwischen sind liegen die finalen Planungen vor. Es ist eine kleiner Gebäudekomplex vorgesehen, der eine Physiotherapie, einen Arzt und Büronutzungen beinhaltet. Da die 2018 getroffenen Festsetzungen für das Mischgebiet sehr eng sind, ist es notwendig den Bebauungsplan ein zweites Mal zu ändern und die Festsetzungen anzupassen. Damit auch das Ärztehaus ggf. bei Bedarf nach Norden erweitert werden kann, werden die beiden direkt im Allgemeinen Wohngebiet angrenzende noch freie Bauplätze dem Mischgebiet zugeordnet (Flurstücke 3/15 und 3/16). Diese hat die Gemeinde bisher bewusst noch nicht dem Verkauf frei gegeben, um flexibel auf die notwendigen Flächenbedarfe eines Ärztehauses reagieren zu können. Ebenfalls wird das gesamte Flurstück 3/3 vollständig in den Bebauungsplan als Mischgebiet einbezogen.

Im Zuge der 2. Änderung wird auch auf den ursprünglich angedachten Parkstreifen verzichtet und dafür auf der westlichen Seite ein durchgängiger Gehweg festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan werden hauptsächlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Die neu hinzukommenden Flächen befinden sich im baurechtlichen Innenbereich. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

### B.2. Städtebauliche Konzeption

Die ursprüngliche städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes „Lederer, 1. Änderung“, dass sich im Süden zur Haller Straße hin ein Mischgebiet entwickeln soll und sich damit der typischen Struktur der Hauptstraße durch Wolpertshausen anpasst, wird beibehalten.

Die 2017/2018 getroffenen Festsetzungen für das Mischgebiet sind sehr eng und müssen daher in folgenden Punkten geändert werden:

- Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auf 10,5 m (bisher 10,0 m)
- Erhöhung der maximalen Außenwandhöhe auf 8,55 m (bisher 4,5 m bezogen auf das geplante Gelände)
- Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,6 (bisher 0,4)
- Vergrößerung der Baufelder

- Streichung der Begrenzung der maximalen Gebäudelänge (damit wären maximal 50 m in offener Bauweise zulässig)
- Flachdächer sind zulässig

Außerdem wird auf den ursprünglich angedachten Parkstreifen verzichtet und dafür auf der westlichen Seite ein durchgängiger Gehweg festgesetzt.

Die Planungen für diese Fläche laufen schon länger und es gab einige Entwurfsvarianten und Überlegungen. Auch um die Kosten zu reduzieren wurde die Kubatur so weit als möglich reduziert. Das Ergebnis ist ein architektonisch ansprechendes Gebäude, das neben einer Physiotherapie und einem Arzt auch noch Büros beinhaltet, so dass sich bereits innerhalb des Gebäudes verschiedene Nutzungen mischen und dennoch flexibel auf unterschiedliche Bedürfnisse reagiert werden kann.

### **B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Zuge der 2. Änderung bis auf geringfügige Anpassungen der Einmündung in die Haller Straße (Gehwegführung) und den Einbezug des Flurstücks 3/3 übernommen und ist auf der nächsten Seite dargestellt.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,49 ha.

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

Die bisherige Dichte bleibt im Zuge der Änderung unverändert. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen nicht notwendig.

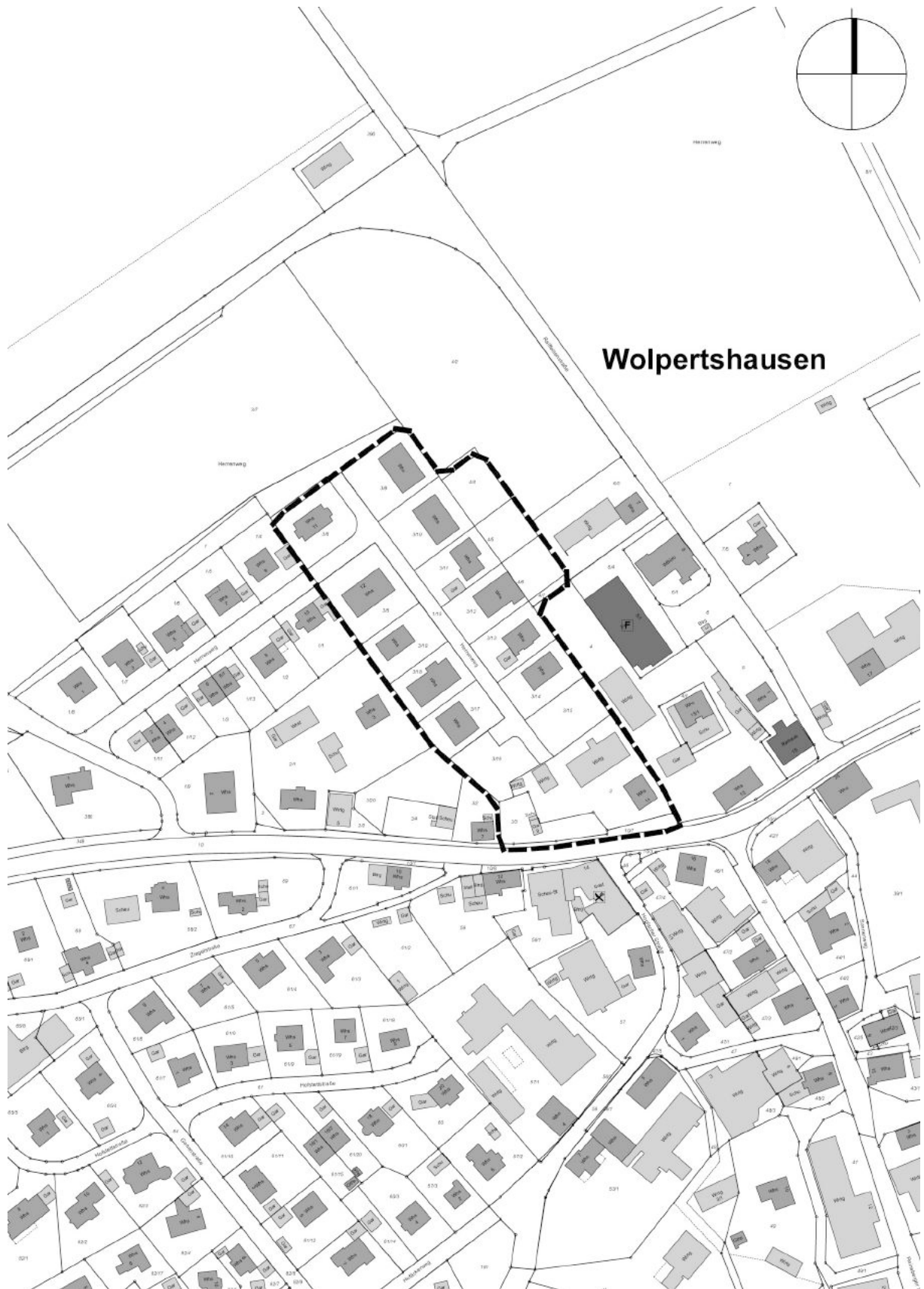


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500

## **B.5. Regionalplanung**

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

## **B.6. Flächennutzungsplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Ilshofen – Vellberg 2002, 2. Fortschreibung“ ist der Geltungsbereich als bestehende gemischte Baufläche eingetragen. Damit entspricht die vorliegende Änderung dem Entwicklungsgebot und der Flächennutzungsplan muss nicht berichtigt werden.

## **B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **B.7.1 Schutzgebiete**

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind weder Schutzgebiete betroffen noch werden welche beeinträchtigt.

### **B.7.2 Biotopschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG gesetzlich geschützte Biotop. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

### **B.7.3 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen**

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

### **B.7.4 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.7.5 Artenschutz**

Die im ursprünglichen Bebauungsplan "Lederer" artenschutzrechtlichen Vorgaben wurden in die 1. Änderung unverändert übernommen und wird auch bei der vorliegenden 2. Änderung bis auf das inzwischen abgerissene Wirtschaftsgebäude übernommen:

- Bei Wegfall des im Plan mit „A1“ gekennzeichneten Baumes sind Nistkästen aufzuhängen.

### **B.7.6 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.7.7 Denkmalschutz**

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

### **B.7.8 Immissionsschutz**

Durch die Änderungen der zulässigen Gebäudekubatur ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

### **B.7.9 Wald und Waldabstandsflächen**

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

### **B.7.10 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. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden.

## **B.9. Maßnahmenkonzeption**

Es sind keine Maßnahmen gemäß Biotopschutz, Erhalt von Streuobstbeständen und Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie notwendig.

Hinsichtlich des Artenschutzes wird die Festsetzung, dass bei Wegfall des im Plan mit „A1“ gekennzeichneten Baumes Nistkästen aufzuhängen sind, übernommen.



## B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Mischgebiet des Bebauungsplanes „Lederer, 1. Änderung“ wird auf die Flurstücke 3/15 und 3/16 (bisher Allgemeines Wohngebiet) ausgedehnt. Ebenfalls wird das gesamte Flurstück 3/3 vollständig in den Bebauungsplan als Mischgebiet einbezogen. Die Festsetzungen des Mischgebietes werden in folgenden Punkten geändert:

- Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auf 10,5 m (bisher 10,0 m)
- Erhöhung der maximalen Außenwandhöhe auf 8,55 m (bisher 4,5 m bezogen auf das geplante Gelände)
- Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,6 (bisher 0,4)
- Vergrößerung der Baufelder
- Streichung der Begrenzung der maximalen Gebäudelänge (damit wären maximal 50 m in offener Bauweise zulässig)

Der Planteil wird entsprechend angepasst. Außerdem wird im Plan der bisher vorgesehene Parkstreifen östlich der Straße „Herrenweg“ zugunsten eines Gehweges westlich der Straße gestrichen.

### B.10.1 Art der baulichen Nutzung

Das bisher festgesetzte Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet bleiben hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung unverändert. Das geplante Gebäude mit einer Physiotherapie-, Arztpraxis, Büros und den dazugehörigen Parkplätzen ist in dem Mischgebiet zulässig.

### B.10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bisherige Grundflächenzahl (GRZ) wird im MI von 0,4 auf 0,6 erhöht und entspricht damit dem Orientierungswert der BauNVO. Im WA bleibt die GRZ bei 0,4.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist auch weiterhin nicht erforderlich.

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Allgemein (mit Ausnahme von Pult- und Flachdächern, s. u.) ist die Außenwandhöhe mit 8,55 m festgesetzt (bisher 4,50 m) und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt zukünftig 10,5 m (bisher 10,0 m). Sie bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Bei Pultdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nicht überschritten werden und war bisher bereits so festgesetzt.

Bei Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika) nicht überschritten werden.

### B.10.3 Nebenanlagen

Werden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO als Gebäude errichtet, so sind sie weiterhin bis zu einer Kubatur von 40 m<sup>3</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch in den Grünflächen zulässig.

#### **B.10.4 Bauweise**

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Bisher waren nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 25,0 m zulässig.

#### **B.10.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Da zwischenzeitlich das große Wirtschaftsgebäude abgerissen wurde kann auf Maßnahme A2 zukünftig verzichtet werden. Die Maßnahme A1 wird jedoch übernommen, ebenso wie die Vorgaben zur Baufeldräumung.

#### **B.10.6 Pflanzgebote**

Die Pflanzgebote werden unverändert übernommen.

#### **B.11. Örtliche Bauvorschriften**

Das Mischgebiet des Bebauungsplanes „Lederer, 1. Änderung“ wird auf die Flurstücke 3/15 und 3/16 (bisher Allgemeines Wohngebiet) ausgedehnt. Ebenfalls wird das gesamte Flurstück 3/3 vollständig in den Bebauungsplan als Mischgebiet einbezogen. Die Örtlichen Bauvorschriften des Mischgebietes werden in folgendem Punkt ergänzt:

- Flachdächer sind zulässig

Die übrigen Örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter.

#### **B.12. Verkehr**

Die bisher entlang der Straße „Herrenweg“ vorgesehene Parkstreifen wird gestrichen und dafür auf der westlichen Seite der Straße ein durchgängiger Gehweg vorgesehen.

#### **B.13. Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

#### **B.14. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Wolpertshausen, im Oktober 2020

Silberzahn  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Lederer, 2. 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.

Um die Änderungen nachvollziehbarer zu machen, werden diese mit **blauer Schrift** optisch hervorgehoben. Die anderen planungsrechtlichen Festsetzungen sind unverändert aus dem Bebauungsplan „Lederer, 1. Änderung“ übernommen.

#### 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.

##### P.1.2 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### P.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

**Im WA ist** die Grundflächenzahl (GRZ) 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.

**Im MI ist die GRZ mit 0,6 festgesetzt.**

### **P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **Im WA:**

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: 4,50 m. Für Pultdächer ist die maximale Außenwandhöhe auf 10,0 m festgesetzt.

Die Firsthöhe, gemessen an der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf 10,00 m nicht überschreiten.

#### **Im MI:**

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: 8,55 m. Für Pultdächer ist die maximale Außenwandhöhe auf 10,0 m festgesetzt.

Die Firsthöhe, gemessen an der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf 10,00 m nicht überschreiten.

Bei Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika) nicht überschritten werden.

### **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 und 1a BauNVO)

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **P.4 Bauweise**

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

Zulässig sind **im WA** Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 25 m.

Zulässig ist **im MI** die offene Bauweise.

## **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. 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)

Es sind im Allgemeinen Wohngebiet je Einzelhaus maximal vier und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

## **P.7 Öffentliche Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(entfällt)

## **P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

## **P.9 Lärmschutzvorkehrung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der im Plan gekennzeichneten Fläche (PG1) ist als Lärmschutzmaßnahme ein Erdwall zu realisieren. Folgende Mindestmaße des Walls müssen eingehalten werden:

- Kronenhöhe 4,00 m über Gelände
- Steigungsverhältnis 1 : 1,5
- Kronenbreite 1,00 m

## **P.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **M: Baufeldräumung**

Das Entfernen von Gehölzen darf grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit, das heißt im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden.

### **A1: Nistkästen**

Sollte der als rote Pflanzbindung „A1“ gekennzeichnete Baum nicht erhalten werden können, so sind innerhalb des Geltungsbereiches oder in näherer Umgebung zwei Nistkästen aufzuhängen. Diese sind etwa 2,5 bis 4 Meter über dem Boden und möglichst an einem Baum aufzuhängen. Sie sollten nicht frei im Wind schwingen können und ggf. nach vorne (Einflugöffnung) geneigt sein, jedoch niemals nach hinten. Die Einfluglöcher sollten nach Osten bzw. Südosten ausgerichtet sein und einen freien Anflug gewährleisten. Die Bewohner freu-

en sich über einen Nesträuberschutz (vorgezogenes Einflugloch, z.B. kurzes Kunststoffrohr) oder eine katzen- und mardersichere Anbringung.

## P.11 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Plan festgesetzten Bäume (EPfg1) sind entsprechend den Planzeichen mit hochwachsenden, säulenförmigen Laubbäumen aus nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgrube hat ein Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> aufzuweisen und ist mit einem geeigneten Substrat zu füllen (vgl. Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. – FLL: Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2, Pflanzgrubenbauweise 2 – überbaute Pflanzgrube). Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu sichern (Dreibocksicherung, Stammschutz).

Die Baumstandorte können entlang der Straßenachse verschoben werden, jedoch nicht näher als 4 Meter an die Grundstücksgrenze heran. Die Bepflanzung sollte wenn möglich in Gruppen gleicher Art erfolgen.

### Pflanzliste

<i>Aesculus x carnea</i> „Briotii“	Scharlach-Kastanie
<i>Acer platanoides</i> „Olmsted“	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i> „Fransfontaine“	Hainbuche
<i>Prunus x schmittii</i>	Zierkirsche
<i>Sorbus x thuringiaca</i> „Fastigiata“	Säulen-Eberesche
<i>Tilia cordata</i> „Erecta“	Winter-Linde
<i>Tilia cordata</i> „Greenspire“	Winter-Linde

Pflanzqualität: 3 x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm

## O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Lederer, 2. 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.

Um die Änderungen nachvollziehbarer zu machen, werden diese mit **blauer Schrift** optisch hervorgehoben. Die anderen örtlichen Bauvorschriften sind unverändert aus dem Bebauungsplan „Lederer, 1. Änderung“ übernommen.

### 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, 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.

Die Dacheindeckungen haben mit roten 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.

Im MI sind zusätzlich Flachdächer zulässig.

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

### O.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

(§ 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.

*Hinweis: Für die Eindeckung und Dachform von Dachgauben und Dachaufbauten werden keine Festsetzungen getroffen.*

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Tiefe mindestens 0,5 m vor dem Hauptgebäude
- 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 und Dachform von Zworbauten 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 zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

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

Generell sind Stützmauern bis 1,00 m Höhe zulässig.

Sockelmauern und immergrüne Hecken sind generell unzulässig. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

#### **O.5 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.6 Zahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen.

#### **O.7 Garagenvorplätze**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

#### **O.8 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 aufzuhalten (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 – Bau- und Umweltamt 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 – Bau- und Umweltamt 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	20.10.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	28.10.2022
Auslegungsbeschluss	am	20.10.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	28.10.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 07.11. bis	07.12.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	.....

**AUFGESTELLT**

**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 20.10.2022

Wolpertshausen,  
den .....

**gez.**  
Silberzahn  
(Bürgermeister)

.....  
Silberzahn  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 20.10.2022