

Landkreis: Hohenlohekreis
Gemeinde: Bretzfeld
Gemarkung: Schwabbach und Siebeneich

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Siebeneicher Straße“

Maßstab 1: 1000

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 320190689



Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

Büro Untergruppenbach

Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 15.11.2022 / 08.01.2024

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	24.11.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	02.12.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 12.12.2022 bis	13.01.2023
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	bis	27.01.2023
Veröffentlichungs- bzw. Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	18.01.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	26.01.2024
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 05.02.2024 bis	08.03.2024
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am.....	

Ausgefertigt: Bretzfeld, den

.....
Piott, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB)

am

Zur Beurkundung:

.....
Piott, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422). Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Siebeneicher Straße“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11(2) BauNVO:

„Sondergebiet Direktvermarktung und Festhalle Siebeneicher Straße“

Zulässig sind:

- Ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einem (1) Wohnhaus mit Hauptwohnung für den Betriebsleiter des ansässigen Betriebes und Gebäude als Lager und zur Produktion von Lebensmitteln, primär der Herstellung von Wein, Sekt, Säften, alkoholfreien und alkoholhaltigen Getränken,
- Wohnungen für Mitarbeiter des Betriebs in den Bereichen mit Einschrieb „Kellerei (Bestand)“ und „Erweiterung Kellerei“,
- ein Betrieb und Gebäude zur Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte, insbesondere zu deren Handel und Verkauf, mit Räumen für Verwaltung, Gastronomie, Soziales und Lager. Die Verkaufsfläche der Direktvermarktung darf nicht großflächig im Sinne des § 11 (3) BauNVO sein (Verkaufsfläche < 800m²),
- Gebäude für Veranstaltungen, inkl. gastronomischer Nutzung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

a) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Stellplätze sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

b) Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan als höchster Gebäudepunkt (HGP) in Metern über Normalnull festgesetzt. Der höchste Gebäudepunkt wird durch den höchsten Punkt des Daches (Dachfirst beim Satteldach bzw. Oberkante Dachhaut beim geneigten Dach) definiert. Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen.

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan in Metern über Normalnull (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt (vgl. Planeinschrieb). Unterschreitungen sind zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO:

Die Baugrenzen können durch

1. untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie
2. Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten und Terrassen, wenn sie nicht breiter als 5 m sind und von Nachbargrenzen mind. 2 m entfernt bleiben, um bis zu 3 m überschritten werden.

Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss in allen Fällen mindestens 2 m betragen.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Besondere, von § 22 BauNVO abweichende Bauweise.

a) Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer auf das Hauptgebäude bezogenen Gesamtlänge von höchstens 22 m und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b₁).

b) Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 120 m und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b₂).

1.6 Garagen und überdachte Stellplätze, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

b) Von öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Garagen muss bei geschlossenen Außenwänden mind. 3 m, der von überdachten Stellplätzen (Carports) ohne geschlossene Außenwände mind. 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Maßgebend dafür ist die Vorderkante der Dachüberstände.

c) Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (St) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Auf die Festsetzung Nr. 1.8 a) zur Befestigung von Stellplätzen wird hingewiesen.

d) Sonstige Nebenanlagen, sofern als Gebäude beabsichtigt, sind bis zu einer Größe von maximal 40 m³ auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Auf den dafür vorgesehenen Flächen (Na) sind bauliche Anlagen zur Wegweisung allgemein zulässig. (z.B. Hinweisschilder, Hofschilder).

1.7 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Nutzung siehe Planeinschriebe.

Auf den als privaten Grünflächen festgesetzten Flächen sind die im Plan eingeschriebenen Nutzungen, insbesondere die Stellplatzanlagen für Veranstaltungen und ein Spielplatz, zulässig. Zweckgebundene bauliche Anlagen (z.B. Wegweiser, Spielgeräte, Überdachungen, Weidezäune, Tierunterstände bis 20m³) sowie eine häufigere Mahd sind auf diesen Flächen zulässig. In den Fahrgassen der Stellplatzanlagen ist die Befestigung mit Rasengitter oder Drainage-Pflaster zulässig.

Auf den zusätzlich mit der Nutzung Acker gekennzeichneten Flächen ist eine ackerbauliche Nutzung zulässig.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten auf den Sondergebietsflächen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.
- c) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.
- d) Durch Baumaßnahmen bedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Verdichtete Bereiche sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen wieder wirkungsvoll zu lockern.
Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
Sollte Bodenaushub durch die Gestaltung des Planungsgebietes oder durch ein Bauvorhaben anfallen, ist dieser gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG vorrangig durch einen Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden. Es ist auf ein Erdmassenausgleich hinzuwirken. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind entsprechende Verwertungs- oder Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen. Abfälle die im Rahmen dieses BBP entstehen sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.
Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt gem. § 3 Abs. 4 LKreiWiG ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Ergänzend wird auf Hinweis e) verwiesen.
Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).
- e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff in Dachflächen (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- f) Wasserundurchlässige bzw. nicht durchwurzelbare Folien und Vliese sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Teichen zulässig.
- g) Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

- h) **Gewässerrandstreifen (Maßnahme M1):** Beidseitig des Siebeneicher Bächles sind innerhalb des Gewässerrandstreifens gewässerbegleitende Hochstaudenflure zu entwickeln. Hierzu sind die Flächen mit einer standortgerechten, regionaltypischen Saatmischung für Hochstauden aus autochthonem Saatgut (z.B. Rieger-Hofmann 07 Ufersaum) einzusäen. Eine dauerhafte Pflege ist durch eine abschnittsweise Mahd einmal jährlich (z.B. eine Hälfte der Fläche im 1. Jahr, die zweite Hälfte im darauffolgenden Jahr) mit Abräumen des Mähgutes sicherzustellen.

1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) **Pfg 1 - Einzelbäume am Westrand des Sondergebiets:** Zur randlichen Eingrünung sind am Westrand des nördlichen Sondergebiets acht gebietsheimische, standortgerechte, hochstämmige großkronige Laubbäume der Pflanzliste 2, oder hochstämmige Obstbäume der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Streifen von 6 m zu pflanzen, gemessen von der westlichen Grundstücksgrenze. Die örtliche Lage der Baumstandorte kann um bis zu 5 m parallel zur Grundstücksgrenze verschoben werden. Der Erhalt und die dauerhafte Pflege der Bäume sind sicherzustellen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- b) **Pfg 2 - Private Grünflächen:** Auf den im Plan als Wiese / Weide gekennzeichneten privaten Grünflächen ist extensives Grünland zu entwickeln. Die Flächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem (autochthonem) Saatgut anzusäen und durch extensive Mahd (2x jährlich) mit Abräumen des Mähgutes dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- c) **Pfg 3 – Baumwiesen:** Innerhalb der im Plan als Baumwiesen gekennzeichneten Parkierungsflächen sind Streuobstbestände zu entwickeln. Auf den Flächen sind gebietsheimische, standortgerechte, hochstämmige Obstbäume auf Sämlingsunterlage (siehe Pflanzliste 1) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzung von Obstbäumen aus der vorgenannten Pflanzenliste zu ersetzen. Die Anzahl der Baumstandorte ist verbindlich. Die örtliche Lage der Baumstandorte kann innerhalb der Flächen frei gewählt werden.
- Die Grünflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem (autochthonem) Saatgut anzusäen und durch Mahd mit Abräumen des Mähgutes dauerhaft zu pflegen.
- Die Befestigung der Fahrgassen und der Caravan-Stellplätze mit Rasengitter ist zulässig. Eine Befestigung der übrigen Stellplätze ist unzulässig.
- d) **Pfg 4 - Randliche Eingrünung im Südosten:** Entlang des Weges im Südosten sind auf den im Plan gekennzeichneten Flächen gebietsheimische, standortgerechte, hochstämmige großkronige Laubbäume der Pflanzliste 2, oder hochstämmige Obstbäume der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anzahl der Baumstandorte ist verbindlich. Die örtliche Lage der Baumstandorte auf den Flächen kann frei gewählt werden.
- Die Grünflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem (autochthonem) Saatgut anzusäen und durch extensive Mahd (2x jährlich) mit Abräumen des Mähgutes dauerhaft zu pflegen.
- e) **Pfg 5 - Privater Fußweg:** Eine Teilbefestigung des im Plan gekennzeichneten Fußwegs zwischen der südlichen Baumwiese und der Festhalle mit Drainagepflaster oder Rasengitter ist zulässig. Die Querung des Siebeneicher Bächle hat in Form eines Stegs mit Widerlagern außerhalb der Uferböschungen zu erfolgen. Eine Verdolung im Bereich der Querung der Gewässerquerung ist unzulässig.
- f) **Pfg 6 - Blüh- und Grünstreifen entlang der K2338:** Auf der im Plan als Blüh- und Grünstreifen gekennzeichneten Fläche ist ein blütenreicher Saum zu entwickeln. Hierzu sind die Flächen mit einer standortgerechten, regionaltypischen Saatmischung aus autochthonem Saatgut (z.B. Rieger-Hofmann 08 Schmetterlings- und Wildblumensaum) einzusäen, dauerhaft zu erhalten und durch eine extensive Mahd (2x jährlich) zu pflegen.

g) Artenempfehlung

Anmerkung: Wirtspflanzen des Feuerbrands dürfen nicht verwendet werden (Wildapfel, Wildbirne, hochanfällige Obstgehölzsorten wie Engelsberger, Champagner Bratbirne, Gelbmöstler oder oberösterreichische Wasserbirne sowie hochanfällige Ziergehölze wie Mispel, Quitte, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn und Feurdorn).

Pflanzliste 1: Obstbäume

Äpfel

Aargauer Jubiläumsapfel
Auer Straßenapfel
Bitterfelder
Bohnapfel
Boskoop
Brettacher
Freiherr von Berlepsch
Gewürzluiken
Glockenapfel
Goldparmäne
Goldrenette von Blenheim

Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Kardinal Bea
Obertsroter Weinapfel
Prinz Albrecht
Rheinischer Winterrambour
Rote Sternrenette
Schwaikheimer Rambour
Später Paradies
Ulmer Polizeiapfel
Wiltshire

Gulderling
Hauxapfel

Wintersdorfer Haferapfel
Winterprinz

Birnen

Badische Weinbirne
Bayrische Weinbirne
Bestebirn
Clapps Liebling
Conference
Ebersteiner Winterbirne
Eddebirne
Gelbmöstler
Gellerts Butterbirne
Gewürzbirne
Grabbirne
Gräfin von Paris

Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Lederhosenbirne
Madame Verte
Oberösterreichische Weinbirne
Packhams Triumph
Pastorenbirne
Pierre Corneille
Schweizer Wasserbirne
Stuttgarter Geißhirtle
Vereinsdechantsbirne
Wildling von Einsiedeln

Kirschen

Benjaminler
Bürgermeisterkirsche
Burlat
Dolleseppler
Dolls Langstiel
Frühe Rote Meckenheimer

Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger Riesenkirsche
Knauffs
Ritterkirsche
Sam

Zwetschgen, Mirabellen, Renecl.

Bühler Frühzwetschge
Große Grüne Reneclaud
Haferpflaume
Hauszwetschge

Kirkes Pflaume
Nancy Mirabelle
Wangenheimer Frühzwetschge

Walnuss

Sämling
Weinsberg Klon Nr. 26

Weinsberg Klon Nr. 139

Wildobst

Baumhasel
Elsbeere
Esskastanie
Schwarze und Weiße Maulbeere
Mehlbeere
Mispel

Speierling
Vogelbeere
Vogelkirsche
Walnuss veredelt
Wildapfel/Holzapfel
Wildbirne

Pflanzliste 2: Großkronige Laubbäume

Botanischer Name

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Tilia platyphyllos

Deutscher Name

Spitzahorn
Bergahorn
Sommerlinde

1.10 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- a) **Pfb 1 - Randliche Eingrünung im Norden:** Zur randlichen Eingrünung sind die im Bestand vorhandenen Obstbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall sind sie durch gebietsheimische, standortgerechte, hochstämmige Obstbäume auf Sämlingsunterlage (siehe Pflanzliste 1) mit einem Stammumfang von 12-14 cm spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Während der Bauphase ist der Baumbestand, sofern erforderlich, durch geeignete Maßnahmen gegenüber Beschädigung, Verlust oder Befahren zu schützen.
- b) **Pfb 2 - Einzelbäume in den überbaubaren Flächen des Sondergebiets:** Die Bestandsbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Rodung sind sie durch gebietsheimische, standortgerechte, hochstämmige großkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu ersetzen.

1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die mit „Leitungsrecht für Versorgungsträger“ bezeichneten Flächen sind zur Führung von Versorgungsleitungen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten und von jeglicher Überbauung freizuhalten.

Hinweise:

- a) Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten in Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
- b) Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG). Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldränagen sind nicht zulässig. Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN bzw. Ausführung gemäß DafStb-Richtlinie „Wasserundurchlässige Baukörper aus Beton“).
- c) Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- d) Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht. Dies gilt auch beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.
- e) Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen insbesondere durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bei Vorhaben von mehr als 1 Hektar kann eine Bodenkundliche Baubegleitung verlangt werden. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen. Sollte ein Vorhaben zulassungsfrei sein, muss das Konzept sechs Wochen vor Beginn dem Landratsamt vorliegen.
- f) Vogelschlag: Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter:
https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf
- g) Artenschutz – Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitтарbeiten sowie Abriss von Gebäuden oder Umbauarbeiten an Gebäuden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG und § 44 BNatSchG).
Notwendige Fäll-, Rodungs- und Schnitтарbeiten sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelschutzperiode zulässig. Der zulässige Zeitraum für die Gehölzentnahme ist auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt (Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG). Bei Abriss von Gebäuden sind zuvor eine Inspektion und ggf. eine Ausflugskontrolle durch einen geeigneten Fachplaner erforderlich, um zu prüfen und zu dokumentieren, ob das Gebäude eventuell von Fledermäusen bewohnt wird. Ggf. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung sensibler Zeiten) und Ausgleichsmaßnahmen (Angebot geeigneter Ersatzquartiere) zu berücksichtigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt abzustimmen.
- h) Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden.

i) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden größtenteils von holozänen Abschwemmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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.

Im Norden geht das Plangebiet in ein Rutschgelände über (vgl. beigefügter Lageplan). Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschgebiets ist dem LGRB nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht (z. B. Abgraben von Teilen des Rutschmassenfußes durch Anlegen von Baugruben) können zu einer Reaktivierung alter bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates, mit der Rutschungsthematik vertrautes Ingenieurbüro werden empfohlen.

j) Im Bereich des Planungsvorhabens ist zementangreifendes Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine nicht auszuschließen. Teile des Plangebiets liegen in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise (artesisch) gespannt ist. Grundsätzlich ist in der Talaue mit geringem Flurabstand des Grundwassers zu rechnen.

k) Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Erlenwiesen, Rappach. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 22.10.2003 sind zu beachten.

l) Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden



2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siebeneicher Straße“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag.

Dachflächen sind bis zur Dachneigung von 10° mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Die Begrüpfungspflicht gilt nicht für Dachflächen, die mit einer Anlage zur Gewinnung von Solarenergie versehen werden.

Dachform von Garagen/Carports, untergeordneten Gebäudeteilen und Anbauten: Ohne Festsetzung der Dachform.

b) Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Pult- und Flachdächern: Aufgeständerte Sonnenkollektoren, Solarenergie- und Fotovoltaikanlagen müssen zur Außenkante des Daches einen Mindestabstand von 0,80m einhalten. Sie dürfen eine Bauhöhe von 0,60m über der Oberkante des Daches (Dachhaut/Attika) nicht überschreiten.

c) Farbgebung der Dächer und Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Solare Energiegewinnungsanlagen sind hiervon ausgenommen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

d) Dachaufbauten: Mit den Außenkanten von Dachgauben ist mindestens ein Abstand von 0,75 m in der Höhe vom First und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten.

2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

a) Einfriedungen

Auf den Sondergebietsflächen mit Einschrieb „Wohnhaus“ sind als Einfriedung nur Hecken aus heimischen Sträuchern – auch mit darin einbezogenem Zaun (Stabgitter- Maschen- oder Knüpfdraht) – bis 1,5 m Höhe zulässig.

Im gesamten Plangebiet ist von öffentlichen Fußwegen, öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen und von Feldwegen mit Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).

b) Stützmauern

Stützmauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschten. Stützmauern sind als Trockenmauern, unverfugte Blocksteinmauern oder als Natursteinmauern auszuführen.

Von öffentlichen Fußwegen, öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen und von Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Dachwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und in Zisternen einzuleiten. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten. Die Zisternen sind mit mind. 3 cbm Nutzvolumen und einer gedrosselten Überlaufabgabe mit Anschlussleitung in den Vorfluter anzulegen. Der Drosselabfluss für die Zisternen darf max. 1,0 l/s betragen.