

# Gemeinde Bretzfeld

## **vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung "Riedstrasse, 1. Änderung" in Bretzfeld**

**Entwurf  
vom 27.04.2023 / 25.07.2024**

---

**BIT** | STADT + UMWELT

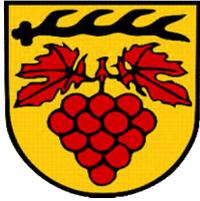
Standort Öhringen  
Altstadt 36  
74613 Öhringen  
Tel. +49 7941 9241-0  
[www.bit-stadt-umwelt.de](http://www.bit-stadt-umwelt.de)

---

07ZSO22016  
Gemeinde Bretzfeld  
vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung  
"Riedstrasse, 1. Änderung"  
Entwurf in der Fassung vom 27.04.2023 / 25.07.2024

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**  
Entwurf vom 27.04.2023 / 25.07.2024
  
- 2 Bebauungsplan - Zeichnerischer Teil**  
Abgrenzungsplan vom 27.04.2023 / 25.07.2024  
Zeichnerischer Teil vom 27.04.2023 / 25.07.2024
  
- 3 Begründung**  
Entwurf vom 27.04.2023 / 25.07.2024
  
- 4 Vorhaben- und Erschließungsplanung**  
**kühn architekten** vom 10.07.2024



# Gemeinde Bretzfeld

## **vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung "Riedstrasse, 1. Änderung" in Bretzfeld**

Textteil

Entwurf

vom 27.04.2023 / 25.07.2024

---

**BIT** | STADT + UMWELT

Standort Öhringen

Altstadt 36

74613 Öhringen

Tel. +49 7941 9241-0

[www.bit-stadt-umwelt.de](http://www.bit-stadt-umwelt.de)

---

07ZSO22016

Gemeinde Bretzfeld

**Vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung „Riedstrasse, 1. Änderung“ in Bretzfeld**

Textteil zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung

Entwurf in der Fassung vom 27.04.2023 / 25.07.2024

**1 Verfahrensvermerke**

für Ziff. 2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

für Ziff. 3 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

**Für die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung „Riedstrasse, 1. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften:**

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 27.04.2023
- Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) 30.06.2023
- Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) 27.04.2023
- Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 30.06.2023
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 10.07.2023 bis 11.08.2023
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 10.07.2023 bis 11.08.2023
- Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 7 Abs. 1 BauGB) 25.07.2024
- erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) 25.07.2024
- Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB) xx.xx.2024
- erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024
- erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024
- Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 7 Abs. 1 BauGB) xx.xx.2024

Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat Bretzfeld

- über die Bebauungsplanänderung (§ 10 BauGB) xx.xx.2024
- über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) xx.xx.2024

Ausgefertigt

Bretzfeld, den xx.xx.xxxx

---

Bürgermeister Martin Piott

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Bebauungsplanänderung sowie des Satzungsbeschlusses der örtlichen Bauvorschriften am **xx.xx.xxxx**.

Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sowie der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (§ 10 Abs. 3 BauGB) am **xx.xx.xxxx**.

Zur Beurkundung:

---

Bürgermeister Martin Piott

## 2 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. 2022 S. 422)
PlanZV 90	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
GemO	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)
KSG	Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg in der Fassung vom 07.02.2023 (GBl. 2023, 26)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie baupolizeilichen Vorschriften werden mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung und seiner örtlichen Bauvorschriften aufgehoben.

### **3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-22 BauNVO

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

§ 12 BauGB

Zulässig ist ein Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten (MFH1) und ein Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten (MFH2), Garage im Erdgeschoss und oberirdischen Stellplätzen. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 10.07.2024 des Vorhabenträgers Gebhardt Immobilienverwaltung GbR, ausgearbeitet durch das Planungsbüros Kühn Architekten, Bretzfeld.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Für das Plangebiet sind die Immissionswerte eines Mischgebiets (MI) gem. § 6 BauNVO maßgeblich.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis § 21 BauNVO

Siehe Einschriebe im Plan.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Anzahl an Vollgeschossen und der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Werte.

##### **3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 17 und § 19 BauNVO

Der im Bebauungsplan angegebene Wert von 0,4 für die GRZ ist ein Maximalwert. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 ist zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

##### **3.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

###### Mehrfamilienhaus (MFH1)

Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.

###### Wohnhaus (MFH2)

Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

##### **3.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß in Meter über die im Plan festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe des Fertigfußbodens (EFH) definiert. Als Gebäudehöhe wird die Differenz der Oberkante des Firstes und der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bezeichnet.

### Mehrfamilienhaus (MFH1)

$GH_{\max} = 11,50 \text{ m}$

### Wohnhaus (MFH2)

$GH_{\max} = 8,50 \text{ m}$

Ausnahmsweise können geringfügige Überschreitungen bis 2,0 m über die max. zulässige Gebäudehöhe für technische Aufbauten zugelassen werden, die sich dem Baukörper unterordnen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Antennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten, Photovoltaikanlagen).

### **3.2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe**

§ 9 Abs. 3 BauGB

Von der im zeichnerischen Teil festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe des Fertigfußbodens (EFH in m ü. NN) darf maximal 15 cm nach oben oder nach unten abgewichen werden; die maximal möglichen Gebäudehöhen bleiben aber auf die festgesetzte EFH bezogen.

EFH = 214,40 m ü NN

### **3.3 Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Im gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser mit einem seitlichen Grenzabstand gemäß der Landesbauordnung BW zulässig, die eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan dargestellten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **3.5 Stellung der Gebäude**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist durch Planeintrag festgesetzt.

### **3.6 Flächen für Nebenanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die maximal zulässige GRZ ist einzuhalten.

### **3.7 Flächen für Stellplätze**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12, § 21a u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der vorgesehenen Flächen zulässig. Die maximal zulässige GRZ ist einzuhalten.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind nicht überdachte oberirdische Stellplätze im gesamten Plangebiet mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasengitter, Fugenpflaster, o.ä. auszuführen.

### **3.8 Ein- und Ausfahrgebote**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11, Abs. 6 BauGB

Die Bereiche öffentlicher Verkehrsflächen ohne Ein- und Ausfahrtsrecht auf private Grundstücke sind durch Planeintrag festgesetzt.

### **3.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

#### Mehrfamilienhaus (MFH1)

Es sind maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

#### Wohnhaus (MFH2)

Es sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

### **3.10 Versorgungsanlagen und -leitungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich sind unterirdisch zu verlegen.

### **3.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Zur Minimierung und zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie artenschutzrechtlichen Gründen werden Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzt.

#### **3.11.1 Minimierungsmaßnahmen**

Zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

##### M1 Schonender Umgang mit dem Boden:

Vermeidung von Bodenverdichtungen und Schadstoffeinträgen in den Boden während der Bauphase.

##### M2 Bodenmanagement

Das bei der Errichtung von unterirdischen Anlagen anfallende Bodenmaterial ist in Abhängigkeit der Bodenqualität und der Einbauklasse auf anderen Flächen wieder einzubauen und somit möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen.

##### M3 Wasserdurchlässige Beläge:

Minimierung der Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß. Nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sowie deren Zufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässiger Befestigung herzustellen.

M4 Oberflächenentwässerung:

Die Speicherung und Nutzung der Dachwasser als Brauchwasser (z.B. Außenbewässerung, Löschwasservorrat) wird dem Bauherrn empfohlen.

**3.11.2 Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden Vermeidungsmaßnahmen zwingend erforderlich. Dazu werden planintern folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

V1 Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung von als Brutplatz geeignete Strukturen (Vegetation):

Für Rodungen im Plangebiet ist die Maßgabe nach § 39 BNatSchG Abs. 5 (kein Eingriff in Gehölze vom 01.03.-30.09.) einzuhalten.

V2 Insektenfreundliche Beleuchtung:

Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.

V3 Vogelfreundliche Glasflächen:

Die Verwendung von Spiegelglas, sowie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge sind nicht zulässig.

*Hinweis:*

*Bei den an den Außenbereich angrenzenden entstehenden Gebäuden 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 sind unter [https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2022/Glasbroschuere\\_2022\\_D.pdf](https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2022/Glasbroschuere_2022_D.pdf) (zuletzt geprüft am 14.02.2023) zu finden.*

V4 Bauausführung

Zur Verhinderung der Beeinträchtigung von Zauneidechsen in ihrem Habitat auf Flurstück Nr. 414 ist das Flurstück in der Bauphase durch einen Bauzaun vom Plangebiet abzugrenzen.

Baustellenzufahrten und Materiallager auf Flurstück Nr. 414 sind nicht möglich.

Die Aufstellung des Bauzauns und dessen Funktionalität in der Bauphase ist von einer Ökologischen Baubegleitung zu überprüfen.

**3.12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärm werden um höchstens 0,4 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die als Zumutbarkeitsschwelle im Sinne der Bauleitplanung aufzufassen sind, werden an allen Immissionsorten eingehalten.

Gegen die Geräusche von Verkehrswegen muss ein ausreichender Schutz mit passiven Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäudefassaden (bspw. Schallschutzfenster) entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erreicht werden. Der Nachweis ist im Rahmen der Genehmigungsplanung durch den Nachweis zum baulichen Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu führen.

### **3.13 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

#### **3.13.1 Pflanzgebote**

Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

##### pfg1 Flächiges Pflanzgebot:

Gemäß der Planzeichnung. Die mit dem Pflanzgebot pfg1 belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m<sup>2</sup> zu bepflanzen Fläche je Baugrundstück sind mindestens sechs Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe Ziffer 3.13.2.)

#### **3.13.2 Pflanzlisten**

Die nachfolgenden Auflistungen beinhalten gebietsheimische Arten der zu pflanzenden Gehölzarten.

##### Pflanzliste 1: Sträucher, Feldhecken (Pflanzengröße: zweimal verschult)

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Echte Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer. Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

### **3.14 Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB i.V.m. § 126 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten.)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

## **4 Örtliche Bauvorschriften**

§ 74 LBO

### **4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

#### **4.1.1 Material und Farbe**

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig. Glasfassadenelemente sind hiervon ausgenommen unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V3. Die Fassaden sind in matten und gedeckten Farbtönen auszuführen.

Schwermetall abgebende Außenfassaden sind unzulässig.

#### **4.1.2 Dachgestaltung**

Dachform:

Zugelassen sind entsprechend Planeintrag Walmdächer, Satteldächer, Flachdächer und deren Kombination.

Dachneigung:

Zugelassen sind entsprechend Planeintrag Dachneigungen bis 40°.

Dachdeckung:

Zur Dachdeckung sind nur nicht glänzende Materialien in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.

Schwermetall abgebende (nicht beschichtete) oder in ähnlicher Weise behandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig und werden begrüßt.

*Hinweis: Es wird auf die Vorgaben des § 8a KSG BW i.V.m. der Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) hingewiesen.*

### **4.2 Gestaltung der Anbauten und Nebengebäude**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Sämtliche Anbauten und Nebenanlagen sind in ihrer Gestaltung und Farbgebung an die Hauptgebäude anzupassen.

Seitliche Wandverkleidungen bei überdachten Stellplätzen sind erst ab 5,0 m Abstand vom Fahrbahnrand zulässig (Ausfahrtsicht).

### **4.3 Werbeanlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

### **4.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

#### **4.4.1 Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten**

Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten sind mit Rasenpflaster oder anderen, dauerhaft wasserdurchlässigen Beton- oder Natursteinbelägen zu belegen. Bituminöses Material ist nicht zulässig.

Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig.

Bei geeigneten Grundstückszuwegungen ist eine Regenwasserableitung (z.B. über eine Pflasterrinne an der Grundstücksgrenze) in die private Fläche sicherzustellen.

#### **4.4.2 Einfriedungen und Stützmauern**

Die Grundstücke dürfen mit max. 2,0 m hohen Zäunen und Hecken eingefriedet werden. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes und der Landesbauordnung sind einzuhalten.

Im Plangebiet sind private Stützbauwerke nur bis zu einer maximalen Höhe von 2 m über dem natürlichen Gelände zugelassen.

*Hinweis: Landesbaurechtliche Regelungen sind zusätzlich zu beachten.*

### **4.5 Außenantennen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist nur 1 Außenantenne außerhalb der Gebäudefassaden gelegen zulässig; Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und nur ohne Werbung zulässig.

### **4.6 Anzahl der notwendigen Stellplätze**

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 Abs. 1 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

Für das Plangebiet sind insgesamt drei Besucherstellplätze herzustellen.

### **4.7 Geländeänderungen und Bodenaushub**

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO i.V.m. § 10 LBO

Geländeänderungen sind so auszuführen, dass der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 10.07.2024 zulässig. Bezugspunkt für die Aufschüttungen und Abgrabungen östlich des Gebäudes ist die angrenzende Erschließungsstraße. Aufschüttungen über das Höhenniveau der Erschließungsstraße sind unzulässig. Westlich des Gebäudes sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zur Fertigfußbodenhöhe des Untergeschosses zulässig.

Der Bodenaushub soll weitestgehend auf den Baugrundstücken wiederverwendet werden. Es ist ein Erdmassenausgleich anzustreben.

Böschungen sind so anzulegen bzw. konstruktiv auszubilden, dass keine Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke entstehen.

#### **4.8 Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser**

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB

Die Ableitung von Regen- und Oberflächenwasser hat getrennt vom Schmutzwasser zu erfolgen. Nicht versickerndes oder verdunstendes Regenwasser ist der Brettach (oberirdisches Gewässer im Westen des Plangebiets) zuzuführen.

Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig.

Eine Pufferung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück mittels Zisternen wird empfohlen. Das in den Zisternen zurückgehaltene Niederschlagswasser kann auch zur Brauchwassernutzung genutzt werden. Der Überlauf der Zisterne ist der Brettach zuzuleiten.

#### **4.9 Drainagewasser**

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das Drainagewasser von den Gebäuden ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Ein Anschluss von Ringdrainagen an den Kanal ist grundsätzlich nicht zulässig. Eine Ringdrainage darf nur ausgeführt werden, wenn die Drainageleitung über dem höchsten Grundwasserspiegel liegt und sichergestellt ist, dass kein Grund- oder Schichtwasser über die Leitung dauerhaft abgeleitet wird (d.h. Ausführung als Sicherheitsdrainage gegen eindringendes Oberflächenwasser).

## **5 Hinweise**

### **5.1 Altlasten**

Da es sich bei dem Plangebiet um eine ehemalige Gewerbefläche handelt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass hier eine altlastenverdächtige Fläche vorliegt. Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden, so ist das Landratsamt unverzüglich zu informieren und die weiteren Maßnahmen mit diesem abzustimmen.

Auf dem Flurstück Nr. 414/3 ist die Fläche „AS Müller / Bauunternehmen mit EV-Tankstelle“ unter der Flächenummer 01330-000 verzeichnet. Die Fläche ist mit B-Entsorgungsrelevanz eingetragen.

Eventuell festgestellte Bodenbelastungen sind bei Aushubmaßnahmen unter gutachterlicher Begleitung getrennt auszuheben und entsprechend ihrer Belastung fachgerecht zu entsorgen. Bei Aushub ist belastetes Aushubmaterial zu separieren und getrennt zu lagern. Bei Verwertung von

Bodenmaterial ist die Eignung entsprechend der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung) nachzuweisen. Die Maßnahmen im Rahmen der fachlichen Bauüberwachung sind zu dokumentieren und in einem Bericht unter Angabe der Lage der Kontaminationen, der Analysenergebnisse und der entsorgten Massen einschließlich des Entsorgungsweges dem Landratsamt vorzulegen.

## **5.2 Kultur- und Bodendenkmale**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können beim Vollzug der Planung bisher unbekannte frühgeschichtliche Funde (Kulturdenkmalen gem. § 20 DSchG) entdeckt werden.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bzw. beim Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg, Berliner Str. 12, 73728 Esslingen, Tel.: 0711/66463-0, anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramiken, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanzen ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## **5.3 Geologie**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet tiefes Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen den oberflächennahen Baugrund.

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, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **5.4 Grundwasser**

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 Vorhabenträger 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 BW).

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-/Sohl drainagen sind nicht zulässig. Bei Gründungen im Einflussbereich von lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser wird empfohlen, die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abdichtung nach DIN 18195) vorzusehen.

Im Bereich des Planungsvorhabens ist zementangreifendes Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine nicht auszuschließen. Das Planvorhaben liegt in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist. Aktuell findet im Plangebiet keine hydrologische Bearbeitung des LGRB statt.

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“).

### **5.5 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser wird dezentral beseitigt, es wird ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet. Für das dezentrale Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer zum Zwecke seiner schadlosen Beseitigung ist eine Erlaubnis nicht erforderlich, soweit die Bestimmungen der §§ 2 und 3 der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser eingehalten werden. Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

### **5.6 Bodenschutz**

Die geplanten baulichen Anlagen sind möglichst so zu gestalten, dass überschüssiger Erdaushub weitestgehend innerhalb des Bebauungsgebietes untergebracht werden kann oder auf anderen Flächen im Sinne eines nachhaltigen Bodenmanagements auf anderen Flächen durch Aufbringung wiederverwendet werden kann.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind die Bestimmungen der DIN 19731 zu beachten.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

### **5.7 Hochwasserschutz und Starkregen**

Das Plangebiet liegt außerhalb des HQ<sub>100</sub>-Bereiches, wird jedoch im Falle eines extremen Hochwasserereignisses im Westen bis zu 0,2 m entsprechend der Hochwasserrisikomanagementkarten Baden-Württemberg überflutet (zuletzt geprüft am 05.04.2023). Um auch bei diesen Extremereignissen keine Hochwasserschäden an den baulichen Anlagen davonzutragen, wird empfohlen, bei Errichtung der baulichen Anlagen, vor allem unterirdischer Anlagen, diese mögliche Überflutung im Extremfall zu berücksichtigen.

Eine Sicherung gegen Starkregenereignisse und gegen extreme Hochwasserereignisse ist vom Bauherrn auf eigene Kosten zu veranlassen.

## 5.8 Landwirtschaft

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen resultierenden Staub-, Geruchs-, Pflanzenschutzmittel- und Geräuschemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, sind von den zukünftigen Anwohnern (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden) als ortsüblich hinzunehmen. Der landwirtschaftliche Verkehr darf nicht eingeschränkt werden, auch nicht während der Bauzeit.

## 5.9 Abfallrecht

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LkreiWiG) ist auf einen Erdmassenausgleich hinzuwirken. Außerdem ist bei einem zu erwartenden Erdaushub von mehr als 500 m<sup>3</sup> dem Landratsamt gem. § 3 Abs. 4 LkreiWiG ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

## 5.10 Gasleitung

Es wird darauf hingewiesen, dass der Zugang zur Gasversorgungsleitung der Netze BW GmbH aus betrieblichen Gründen stets freizuhalten ist. Die Gasleitung in der Adolzfurter Straße darf während der Baumaßnahme nicht überbaut oder während der baulichen Tätigkeiten nicht mit Baumaterialien zugestellt (Baukran) werden. Die aktuellen Bestandspläne sind zu Beginn der Bauarbeiten per E-Mail unter [leitungsauskunft-nord@netze-bw.de](mailto:leitungsauskunft-nord@netze-bw.de) einzuholen.

## 5.11 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes kann voraussichtlich über das bestehende Netz der Netze BW GmbH erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereichs bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Zur Vermeidung von Schäden an den bestehenden Versorgungsleitungen sind von der Baufirma vor Beginn der Bauarbeiten die Lagepläne bei der Netze BW GmbH anzufordern. Netze BW GmbH, Meisterhausstr. 11, 74613 Öhringen, Tel. (07941)932-449, Fax. (07941)932-366, [Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de](mailto:Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de).

## 5.12 Telekommunikationslinien

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

### 5.13 Geotechnik

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lcirb-bw.de>) entnommen werden. Das Geotop-Kataster kann im Internet unter der Adresse <https://lörb-bw.de/geotourismusigeotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden.

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lcirb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lörb-bw.de/geotourismusigeotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### 5.14 Landesstraße

Das geplante Vorhaben befindet sich im Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt (OD/E) und liegt größtenteils entlang der L 1090. Nach dem Straßengesetz für Baden-Württemberg sind hier in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, keine Hochbauten zulässig.

Bei Einfriedungen entlang der Landesstraße sind die „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS 2009) zu beachten. Demnach sind die Seitenräume an Straßen in einem Abstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand von jeglichen Hindernissen freizuhalten.

Bei den geplanten Zufahrten zum Grundstück ist auf eine ausreichende Sicht zu achten.

Das Regierungspräsidium empfiehlt eine Verlegung der OD/E im Rahmen des Bebauungsplans, insbesondere da das bestehende Ortsschild bereits an der freien Strecke außerhalb des Erschließungsbereichs (OD/E) aufgestellt wurde und mit den geplanten Ausfahrten in Konflikt steht.

Hiermit stellt die Gemeinde Bretzfeld einen Antrag auf die „Befreiung von dem Anbauverbot“ an der L 1090 und einen Antrag auf „zwei neue Zufahrten“ an der L 1090 im Bereich des geplanten Bauvorhabens. Die Lage des Bauvorhabens sowie der geplanten Zufahrten (Ein- / Ausfahrten) ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Anlage 4 zu entnehmen. Die Zufahrten werden zudem über Ein- / Ausfahrgebote im B-Plan festgesetzt (siehe Ziffer 3.8 Textteil und Begründung sowie zeichnerischer Teil).

### 5.15 Haustechnische Anlagen

Für die haustechnischen Anlagen (Luft-Wasser-Wärmepumpe, Be- und Entlüftungsanlage, etc.) gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequente Geräuschanteile, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Vom Bauherrn sind daher geeignete Standorte und Geräte nach dem Stand der Technik auszuwählen.

Der jeweilige Standort soll im maximalen Abstand zu schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft (Schlaf- und Wohnräume sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone) liegen. Zusätzliche Schallbelastungen — beispielsweise durch Reflexion an den Wänden und Böden — sind zu verhindern. Ein Schalldämmgehäuse ist mit in die Konzeption aufzunehmen und die Luft-Wasser-Wärmepumpe ist gegen den Untergrund (und ggf. gegen Wände) entkoppelt aufzustellen. Als Hilfestellung bei der Planung, Auswahl und Aufstellung der Geräte dient der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI). Zusätzlich zur Langfassung gibt es speziell für Luftwärmepumpen eine Kurzfassung des Leitfadens.

Die von den aufgestellten haustechnischen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen dürfen am maßgeblichen Immissionsort die folgenden Werte nicht überschreiten:

Maßgeblicher Immissionsort	Beurteilungspegel	
	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	45 dB(A)

Hinweis: Der Messpunkt befindet sich hierbei 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

Bearbeitung: Dipl.-Biogeogr. M. Sc. Marielle Mayer  
M. Sc. Mara Dreher

Öhringen, 25.07.2024

BIT Stadt + Umwelt  
Spitalhof, Altstadt 36  
74613 Öhringen

Tel.: +49 7941 9241-0  
Fax: +49 7941 9241-30

[info@bit-stadt-umwelt.de](mailto:info@bit-stadt-umwelt.de)  
[www.bit-stadt-umwelt.de](http://www.bit-stadt-umwelt.de)