



Gemeinde Walddorfhäslach

Bebauungsplan mit Satzung
über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

„Brunnfeldstraße“

Bebauungsplan gem. § 215a Baugesetzbuch (BauGB)

Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren
nach § 13b BauGB in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum
Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung

Entwurf

Textteil, Stand 26.09.2024 – geändert am 27.09.2024

Gemeinde Walddorfhäslach

**Bebauungsplan mit Satzung
über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

„Brunnfeldstraße“

Auftraggeber:

Gemeinde Walddorfhäslach
Landkreis Reutlingen

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Str. 28

70191 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2144

Fax +49 711 6454-2100

E-Mail: mareike.fetzner@lbbw-im.de

www.kommunalentwicklung.de

Mareike Fetzner, M.Sc. Raumplanung

Dipl.-Ing. (FH) M.Eng Claudio Miracapillo

Stuttgart, 27.09.2024

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	3
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	3
1.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	4
2.2	Höhe der baulichen Anlagen	4
2.3	Bezugshöhen	5
2.4	Geschossfläche (GF min., GF max.)	5
3	Stellung der baulichen Anlagen	5
4	Bauweise.....	5
5	Überbaubare Grundstücksflächen	5
6	Nebenanlagen	6
7	Stellplätze und Garagen	7
8	Verkehrsflächen	8
9	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers	8
10	Grünflächen.....	8
10.1	Öffentliche Grünfläche (öGr) – Zweckbestimmung: Retentionsfläche	9
11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
11.1	Maßnahmen zum Artenschutz (siehe auch B 14).....	9
11.1.1	Festlegung Zeiträume für Rodung und Baufeldfreimachung (V1).....	9
11.1.2	Insektenschonende Beleuchtung sowie Vermeidung von Vogelschlag und Bodenfallen (V2)	9
11.2	Teilversiegelung von Flächen (V5)	9
11.3	Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser (V6).....	10
12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
12.1	Passiver Schallschutz.....	10
12.2	Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume	11
13	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	12
14	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.....	14
14.1	Ausgleichsmaßnahme extern – Wiederverwertung Oberboden (A1)	14
14.2	Ausgleichsmaßnahme extern - Entwicklung artenreicher Streuobstwiesen nördlich Häslach (A2)	14
14.3	Ausgleichsmaßnahme extern - Entwicklung artenreicher Streuobstwiesen östlich Walddorf (A3)	15
14.4	Ausgleichsmaßnahme extern - Entwicklung artenreicher Streuobstwiesen südlich der B464 (A4)	15
14.5	Ausgleichsmaßnahme extern – Anlage Obstbaumreihe und Wiese entlang der B464 (A5) .	15
14.6	Ausgleichsmaßnahme extern (CEF) – Anbringen von Nisthilfen für die Kohlmeise (A6).....	15
14.7	Ausgleichsmaßnahme extern (CEF) – Anbringen von Nistkästen für den Verlust der Streuobstwiese (A7)	16

C	Örtliche Bauvorschriften	17
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	17
1.1	Dachgestaltung, Dachformen, Dachneigung und Dachaufbauten.....	17
1.2	Fassadengestaltung	18
2	Einfriedungen, Mauern und Sichtschutzeinrichtungen.....	18
2.1	Einfriedungen	18
2.2	Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen	18
3	Werbeanlagen	19
4	Stellplatzverpflichtung.....	19
5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser.....	19
6	Niederspannungsfreileitungen.....	20
C	Hinweise	21
1	Maßnahmenempfehlungen Artenschutz.....	21
1.1	Anbringen von Nist- und Fledermauskästen an den Gebäuden	21
1.2	Bergen von Stammabschnitten und Stellen einer Totholzpyramide	21
2	Denkmalschutz Bodenfunde.....	21
3	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten.....	21
4	Bodenschutz.....	22
5	Grundwasserschutz.....	23
6	Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz	23
7	Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen.....	23
8	Zulässigkeit von Nebenanlagen	24
9	Keller- und Tiefgaragengeschosse.....	25
10	Nachbarrecht.....	25
11	Duldungspflichten.....	25
D	Pflanzenlisten	26
E	Aufstellung und Ausfertigung	27

A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB - 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).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg - GemO - in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone – sind festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Folgende in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften.

1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 a BauNVO)

Entsprechend Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- max. Grundflächenzahl
- max. Traufhöhen (TH_{max})
- min./max. Firsthöhen (FH_{min} / FH_{max})
- Geschossfläche (GF min., GF max.)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Satteldächern (SD) und Pultdächern (PD) anhand der minimalen / maximalen Firsthöhe (FH_{min} / FH_{max}) sowie der maximalen Traufhöhe (TH_{max}) durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Höhe wird als Höchstgrenze in Metern (m) festgesetzt.

Maximale Traufhöhe (TH_{max})

Die maximale Traufhöhe (TH_{max}) wird bei Satteldächern und Pultdächern gemessen von der Bezugshöhe (siehe Ziffer B 2.4) bis zum Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

Minimale / Maximale Firsthöhe (FH_{min} / FH_{max})

Die minimale / maximale Firsthöhe (FH_{min} / FH_{max}) wird gemessen von der Bezugshöhe (siehe Ziffer B 2.4) und der Oberkante des höchsten Punkts des oberen Dachabschlusses. Die maximale Firsthöhe (FH_{max}) darf nur durch technisch bedingte Aufbauten (zum Beispiel Entlüftungsrohre/Kamine) um maximal 1,0 m überschritten werden.

2.3 Bezugshöhen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Traufhöhen (TH_{\max}) sowie die Firsthöhen (FH_{\min} / FH_{\max}) sind auf die gemessene Bezugshöhe über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bezogen. Gemessen wird in Gebäudemitte lotrecht (90° Winkel) zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Die für die Höhenfestsetzung maßgebende öffentliche Verkehrsfläche ist im Planteil mit Zuordnungspfeil gekennzeichnet.

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf von der gemessenen Bezugshöhe um maximal 0,5 m überschritten werden.

2.4 Geschossfläche (GF min., GF max.)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Auf den Grundstücken innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist je Vollgeschoss eine Geschossfläche von mindestens 70 m^2 (GF min.) bis maximal 200 m^2 (GF max.) zulässig.

3 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtungen sind entsprechend den Planeinschrieben für Hauptgebäude zwingend einzuhalten.

4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

o = offene Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

a = abweichende Bauweise

Es sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) von 18,0 m zulässig.

5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind hiervon Garagen, Carports und Stellplätze.

6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße auf dem gesamten Baugrundstück (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) zulässig. Dabei gilt im Einzelnen:

- Bei Baugrundstücken bis 299 m² Grundstücksfläche sind Nebenanlagen bis 20 m³ zulässig.
- Bei Baugrundstücken von 300 m² bis 499 m² Grundstücksfläche sind Nebenanlagen bis 30 m³ zulässig.
- Bei Baugrundstücken von 500 m² bis 599 m² Grundstücksfläche sind Nebenanlagen bis 40 m³ zulässig.
- Bei Baugrundstücken ab 600 m², die eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern mit bis zu fünf Wohneinheiten aufweisen, sind Nebenanlagen bis 50 m³ zulässig.
- Bei Baugrundstücken mit den nachfolgenden Grundstücksflächen und einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (Mehrgeschosswohnungsbau) wird folgende Staffelung der Kubatur einer Nebenanlage vorgenommen:
 - Grundstücksfläche ab 900 m²: Kubatur Nebenanlagen 60 m³ ab 6 WE je Grundstück
 - Grundstücksfläche ab 1.200 m²: Kubatur Nebenanlagen 70 m³ ab 8 WE je Grundstück
 - Grundstücksfläche ab 1.500 m²: Kubatur Nebenanlagen 80 m³ ab 10 WE je Grundstück
 - Grundstücksfläche ab 1.800 m²: Kubatur Nebenanlagen 90 m³ ab 12 WE je Grundstück
 - Grundstücksfläche ab 2.000 m²: Kubatur Nebenanlagen 100 m³ ab 14 WE je Grundstück

Die Bemessung der Kubatur erfolgt unter Einrechnung aller Nebenanlagen auf dem Baugrundstück.

Im Hinblick auf die Handhabung der Staffelung der Kubaturen von Nebenanlagen ist Folgendes festzuhalten: Wird z. B. bei einer Grundfläche von 1500 m² ein Mehrgeschoßwohnungsgebäude mit 8 Wohneinheiten hergestellt, ist eine Nebenanlage mit einer Kubatur von max. 70 m³ zulässig. Werden z. B. bei einer Grundfläche von 1200 m² zwei Mehrgeschoßwohnungsgebäude mit insgesamt 11 Wohneinheiten hergestellt, ist eine Nebenanlage mit einer Kubatur von max. 70 m³ zulässig.

Bei Baugrundstücken mit den oben gestaffelten Grundstücksflächen und einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (Mehrgeschosswohnungsgebäude), dürfen einzelne Nebenanlagen mit einer Kubatur ab 50 m³ lediglich als Fahrradabstellraum, Müllsammelplatz und als Lager von Geräten zur Pflege der Außenanlagen genutzt werden.

Mit Nebenanlagen ist ein Abstand von mindestens 2,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (ausgenommen Sackgassen) einzuhalten.

Bei Nebenanlagen mit einem Raumvolumen von unter 10 m³ und einer Höhe von max. 1,50 m (kumulativ), kann als Ausnahme ein Mindestabstand von 1,50 m zugelassen werden. Der Mindestabstand gilt im Einzelfall nicht für die der Ver- und Entsorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen (z. B. Schaltschränke).

Mit Swimmingpools ist ein Abstand von mindestens 2,50 m zur Nachbargrenze einzuhalten.

7 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen

Bei der Errichtung einer Garage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, welche senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet wird, ist ein Abstand von mindestens 5,00 m zwischen der Vorderkante des Garagentors und der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche einzuhalten.

Bei der Errichtung einer Garage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, welche parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet wird, ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zwischen der - parallel zur Verkehrsfläche angeordneten - Garagenaußenwand und der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche einzuhalten.

Die öffentliche Verkehrsfläche umfasst Gehwege, Radwege und Straßen aller Klassifizierungsarten.

Die Errichtung von Garagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften nach der Landesbauordnung (LBO) in der jeweils gültigen Fassung sowie die oben genannten Abstände zu öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sind zu beachten.

Carport als allseitig offener überdachter Stellplatz ohne Umfassungswände

Bei der Errichtung eines Carports als allseitig offener, überdachter Stellplatz, ist bei senkrechter wie auch paralleler Errichtung zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 1,00 m zwischen dem Dachvorsprung und der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche einzuhalten.

Carport als überdachter Stellplatz mit Umfassungswänden ohne Tor

Bei der Errichtung eines Carports als überdachter Stellplatz mit Umfassungswänden und ohne Tor, ist bei senkrechter Anordnung zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 2,50 m zwischen dem Dachvorsprung und der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche einzuhalten.

Bei der Errichtung eines Carports als überdachter Stellplatz mit Umfassungswänden und ohne Tor, ist bei paralleler Anordnung zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 1,00 m zwischen der - parallel zur Verkehrsfläche angeordneten - Carportaußenwand und der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche einzuhalten. Hierzu zählen auch Carports, welche direkt an eine Hauswand angebaut werden.

Die Errichtung von Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften nach der Landesbauordnung (LBO) in der jeweils geltenden Fassung sowie die oben genannten Abstände zu öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sind zu beachten.

Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Mit Tiefgaragen ist zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme von Zu- und Ausfahrten, ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten; zu privaten Nachbargrundstücken mindestens 1,0 m.

Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eindringen kann. Hierzu sind Rampen oder Schwellen von mindestens 30 cm über Oberkante angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen einzubauen und (Lüftungs-)Öffnungen mindestens 30 cm über Oberkante angrenzender öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen anzuordnen. Im Bereich von Tiefgaragenzu- und ausfahrten sind Sichtfelder freizuhalten.

8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend Planeinschrieb, z.B. Fußwege (F), Radwege (R) und Verkehrsgrünflächen (V).

Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraums im zeichnerischen Teil ist unverbindlich. Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Flächen festgesetzt, sofern nichts anderes angegeben oder geregelt ist.

9 Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind ohne Entschädigungen zu dulden.

10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünfläche (öGr) – Zweckbestimmung: Retentionsfläche

Die im Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche (öGr) ist als Grünfläche entsprechend ihrer Zweckbestimmung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Es wird auf auf Ziffer B11.3 verwiesen.

11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Maßnahmen zum Artenschutz (siehe auch B 14)

Hinweis: Es wird auf die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Brunnfeldstraße“; Büro StadtLandFluss (Stand 24.09.2024), sowie auf die Ausführungen des Umweltberichts (Stand 26.09.2024) verwiesen.

11.1.1 Festlegung Zeiträume für Rodung und Baufeldfreimachung (V1)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände muss die Rodung der Gehölze und die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode der Vögel sowie außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen erfolgen. Die Arbeiten sind jeweils zwischen dem 01. November und dem 28. Februar möglich.

11.1.2 Insektenschonende Beleuchtung sowie Vermeidung von Vogelschlag und Bodenfallen (V2)

Zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen sind zum Tierschutz (Insekten und Fledermäuse) bei Außenbeleuchtungen der Baugrundstücke und bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen abgeschirmte, insektenfreundliche Lichtquellen (z.B. LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von < 3000 Kelvin) zu verwenden.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas sind bei Einzelflächen über 2 m² Vogelschutzglas, Glasbausteine, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen zu verwenden, Siebdrucke oder sichtbare Folien aufzubringen oder eine Rankgitterbegrünung vorzulagern.

Bodenfallen für Tiere sind zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern. Licht- und Lüftungsschächte sind dazu abzudecken (z.B. mit feinmaschigem Gittergeflecht / Metallnetz mit Maschenweite max. 5 mm) oder deren Ränder zu überhöhen bzw. mit Sperrelementen zu sichern (Absatz mind. 15 cm). Entwässerungsschächte sind ebenfalls gegen einfallende Tiere zu sichern oder mit Ausstiegshilfen auszustatten. Auch offene Kellertreppen sind entsprechend überhöht oder alternativ mit Ausstiegshilfen zu versehen (z.B. Amphibienleiter oder schmale gepflasterte Rampe am Treppenrand).

11.2 Teilversiegelung von Flächen (V5)

Zur Minderung der Beeinträchtigung durch Versiegelungen sind die offenen Stellplätze sowie Zufahrten und Wege nur mit versickerungsaktiven / wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

11.3 Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser (V6)

Die in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ festgesetzte öffentliche Grünfläche (öGr) dient der Rückhaltung von Oberflächenwasser. Innerhalb der Fläche sind technische Anlagen zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

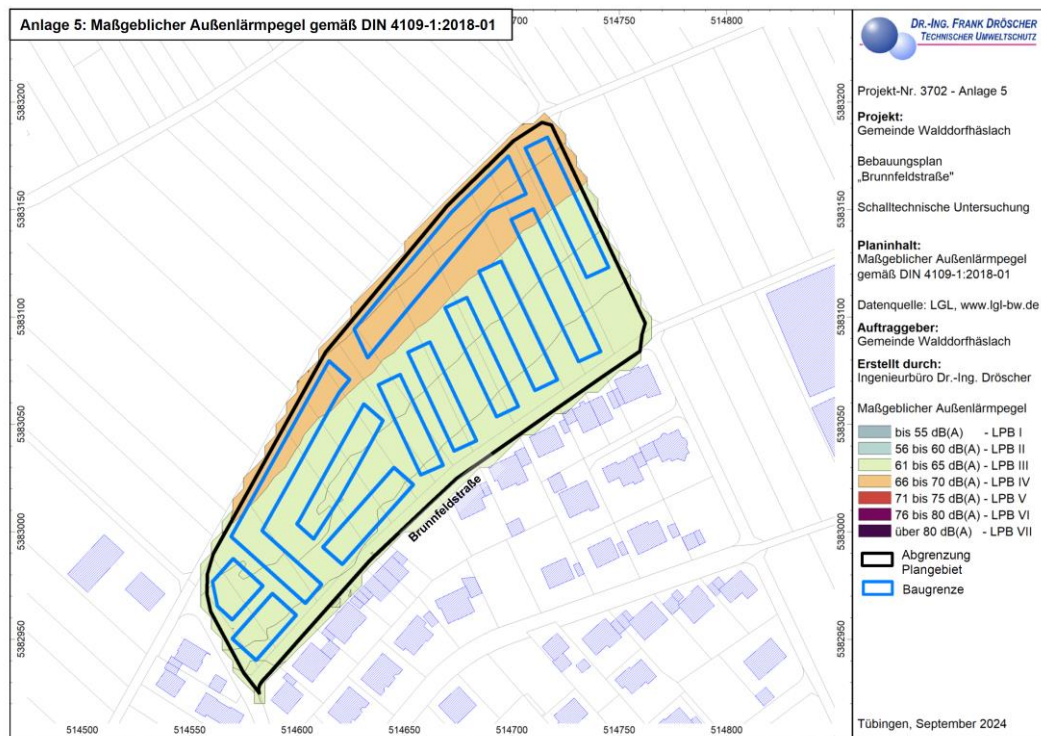
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis: Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Brunnfeldstraße“ des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, Stand 18.09.2024, wird verwiesen.

12.1 Passiver Schallschutz

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs ist die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz) gemäß Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Raumart auszuführen. Der (rechnerische) Nachweis zur hinreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

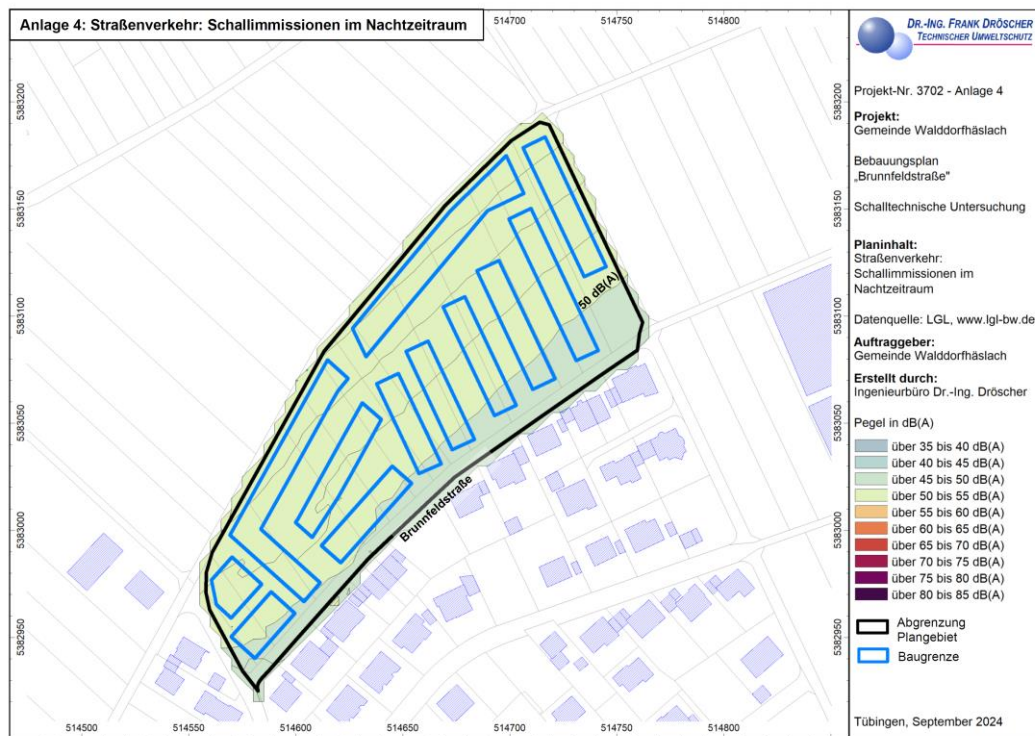
In Anlage 5 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher) sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 für schutzbedürftige Aufenthaltsräume dargestellt.



12.2 Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume

Innerhalb des Geltungsbereichs sind an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (gemäß Ziff. 3.16 DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) mit überwiegender Schlafnutzung und Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente/passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der Aufenthaltsraum mit überwiegender Schlafnutzung nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade – mit nächtlichen Schallimmissionen < 45 dB(A) – verfügt.

In Anlage 4 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher) sind die Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr im Nachtzeitraum dargestellt.



Hinweis zu den o.g. Schallschutzanforderungen:

Die schallabschirmende Wirkung (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder baulichen Schallschutz durch Außenbauteile) kann beim schalltechnischen Nachweis im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Die Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr werden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19 (Ausgabe 2019) ermittelt.

13 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Die Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten und mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Sie müssen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

Festgesetzte Baumpflanzungen, Anpflanzungen und Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Schotterung von Gärten sowie lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) auf nicht benötigten nicht überbauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

Pflanzgebot auf den privaten Baugrundstücken zur freien Landschaft (pfg1)

Im Übergang zur freien Landschaft sind auf den privaten Baugrundstücken in den mit pfg1 gekennzeichneten Bereichen freiwachsende Strauchpflanzungen aus einheimischen bzw. standortgerechten Laubsträuchern mit einer Mindesthöhe von 100-125 cm gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die nachbarschaftlichen Grenzabstände sind zu berücksichtigen.

Es wird auf Pflanzgebot für Einfriedungen (pfg 7) verwiesen.

Pflanzgebot für Einzelbäume (pfg2)

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind einheimische bzw. standortgerechte/klimaangepasste Bäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Abweichungen vom durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind zulässig, soweit das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 20 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (öGr) mit der Zweckbestimmung „Retention“ sind insgesamt 8 einheimische bzw. standortgerechte/klimaangepasste Bäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 20 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke (pfg3)

Je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter und vorwiegend heimischer Obst- oder Laubbaum entsprechend der Pflanzliste (siehe Ziffer D) zu pflanzen. Die Bäume müssen als Hochstämme gepflanzt werden, die in 1 m Höhe gemessen einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben. Falls eine Baumpflanzung auf dem Grundstück nicht möglich ist, sind stattdessen mindestens drei standortgerechte und vorwiegend heimische Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume oder Sträucher müssen dauerhaft unterhalten und bei Verlust ersetzt werden.

Die nicht überbauten Flächen sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere baurechtlich zulässige Nutzung, wie bspw. Stellplätze oder Spiel- und Aufenthaltsflächen, benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzgebot zur Begrünung von nicht überdachten Stellplätzen (pfg4)

Auf je vier nicht überdachte Stellplätze ist ein heimischer Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, der die Stellplätze überschattet (siehe Pflanzenliste Teil E). Die Bäume müssen als Hochstämme gepflanzt werden, die in 1 m Höhe gemessen einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben. Falls eine Baumpflanzung auf dem Grundstück nicht möglich ist, sind anstatt dessen mindestens drei standortgerechte und vorwiegend heimische Sträucher zu pflanzen. Die Bäume oder Sträucher müssen dauerhaft unterhalten und bei Verlust ersetzt werden.

Pflanzgebot zur Begrünung von Tiefgaragen (pfg5)

Nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen dauerhaft zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mindestens betragen:

- 0,30 m für Rasen- und Staudenflächen
- 0,60 m für Gehölzpflanzungen
- 1,20 m für Baumpflanzungen.

Wird auf einem Tiefgaragendach lediglich ein Baum gepflanzt, muss die Substratschicht von 1,20 m eingehalten werden.

Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (pfg6)

Die Dachflächen mit einer Mindestfläche von 12,5 m² (2,50 Meter x 5,00 Meter) von Garagen und Carports sind mit einer Dach- bzw. Deckenbegrünung zu versehen. Die Dach- bzw. Deckenbegrünung der Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 15° ist mindestens als extensive Dachbegrünung mit an den Standort angepassten Pflanzen (Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (gärtnerisch bedeutet: Flächen mit geeigneten Gräsern und Sträuchern so bepflanzen, dass ein ansprechendes Erscheinungsbild entsteht).

Es gelten folgende Mindestanforderungen:

Die zu begrünende Fläche muss vollständig mit Vegetation bedeckt sein.

Die belebte Substratschicht von mind. 10 cm Stärke ist dauerhaft zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Alternativ zur Dachbegrünung können Pflanztröge eingesetzt werden. Diese müssen mindestens 70% der zu begrünenden Fläche abdecken, gärtnerisch bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

Pflanzgebot für Einfriedungen (pfg7)

Lebende Einfriedungen sind, unabhängig von der Höhe, mit gebietstypischen Hecken auszuführen (Teil D Pflanzenliste). Vorrangig sind standortgerechte Hecken zu verwenden. Mauern und Zäune (tote Einfriedungen) sind mit Klettergehölzen zu begrünen oder durch davor platzierte Hecken abzuschirmen. Bei Hecken, die Einfriedungen bilden, ist deren Ersatz durch Mauern oder Zäune nicht zulässig. Um einen Durchgang für Kleintiere zu ermöglichen, ist ein Durchlass von 10 cm im Sockelbereich freizuhalten.

14 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 1 a BauGB i. V. m. § 1 a BauGB als Maßnahmen gemäß § 135 a BauGB)

Hinweis: Es wird auf den Umweltbericht vom 26.09.2024, insbesondere Maßnahmenblätter A1-A6, verwiesen.

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Brunnfeldstraße“ werden in Form von Pflanzgeboten (pfg1-pfg7) sowie Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (V1-V11) innerhalb des Geltungsbereichs und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs in Form von Ausgleichsmaßnahmen (A1 bis A6) als Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (A1-A6) werden den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebiets innerhalb des Bebauungsplans „Brunnfeldstraße“ zugeordnet.

14.1 Ausgleichsmaßnahme extern – Wiederverwertung Oberboden (A1)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Brunnfeldstraße" ist der Oberboden, der im Rahmen der Erschließungsarbeiten anfällt, mit einem Volumen von ca. 726 m³ auf den gemeindeeigenen Flurstücken 6184, 6189 und 6190 außerhalb des Geltungsbereichs wiederzuverwenden bzw. aufzutragen. Die Auftragsstärke muss mindestens 20 cm betragen. Die Maßnahme ist durch einen Bodengutachter fachlich zu begleiten.

14.2 Ausgleichsmaßnahme extern - Entwicklung artenreicher Streuobstwiesen nördlich Häslach (A2)

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt, zur Kompensation des Verlustes von Streuobst und zur Stärkung des Biotopverbundes sind auf den gemeindeeigenen Flurstücken 1041 und 1070 nördlich Häslach insgesamt 20 Bäume auf einer Fläche von insgesamt 2.937 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind fachgerecht mit einer gebietseigenen Mischung aus 30% Wildblumen und 70% Gräser anzusäen sowie durch extensive Bewirtschaftung als artenreiche Fettwiesen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

14.3 Ausgleichsmaßnahme extern - Entwicklung artenreicher Streuobstwiesen östlich Walddorf (A3)

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt, zur Kompensation des Verlustes von Streuobst und zur Stärkung des Biotopverbundes sind auf den gemeindeeigenen Flurstücken 5224, 5160, 5157, 5098 und 5101 östlich Walddorf auf insgesamt ca. 6.406 m² insgesamt 42 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind fachgerecht mit einer gebietseigenen Mischung aus 30% Wildblumen und 70% Gräser anzusäen sowie durch extensive Bewirtschaftung als artenreiche Fettwiesen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

14.4 Ausgleichsmaßnahme extern - Entwicklung artenreicher Streuobstwiesen südlich der B464 (A4)

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt, zur Kompensation des Verlustes von Streuobst und zur Stärkung des Biotopverbundes sind auf dem gemeindeeigenen Flurstück 2078 südlich der B464 auf insgesamt ca. 2.899 m² insgesamt 19 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der bestehende Obstbaum ist zu erhalten.

Die Fläche ist fachgerecht mit einer gebietseigenen Mischung aus 30% Wildblumen und 70% Gräser anzusäen sowie durch extensive Bewirtschaftung als artenreiche Fettwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

14.5 Ausgleichsmaßnahme extern – Anlage Obstbaumreihe und Wiese entlang der B464 (A5)

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt, zur Kompensation des Verlustes von Streuobst und zur Stärkung des Biotopverbundes sind auf den gemeindeeigenen Flurstücken 2366, 2367 und 2368 entlang der B464 auf insgesamt ca. 2.858 m² insgesamt 20 Obstbäume in einer Reihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat im Pflanzabstand von 10-12 m in der Reihe mit mindestens 8 m Abstand zur Fahrbahn der B464 zu erfolgen. Die Flächen sind fachgerecht mit einer gebietseigenen Mischung aus 30% Wildblumen und 70% Gräser anzusäen sowie durch extensive Bewirtschaftung als artenreiche Fettwiesen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

14.6 Ausgleichsmaßnahme extern (CEF) – Anbringen von Nisthilfen für die Kohlmeise (A6)

Zur Vermeidung des Verlustes einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Kohlmeise sind 3 künstliche Nisthöhlen (3x Einflugöffnung von 32 mm) bereitzustellen (Ausgleich 1:3). Die Nisthilfen sind zu Beginn der auf die Rodung folgenden Brutperiode (also spätestens Ende Februar) zur Verfügung zu stellen.

Die künstlichen Nisthilfen sind vorgezogen auf den gemeindeeigenen Flurstücken 259, 518, 519 und 521 anzubringen.

14.7 Ausgleichsmaßnahme extern (CEF) – Anbringen von Nistkästen für den Verlust der Streuobstwiese (A7)

Als Ausgleich für den Verlust der Streuobstbäume im Plangebiet sind insgesamt 21 künstliche Nisthilfen auf den gemeindeeigenen Flurstücken 518, 519, 521, 259, 1970, 1975, 2077 und 5090 anzubringen. Die Auswahl geeigneter künstlicher Nisthilfen und Baumstandorte hat ebenfalls durch einen Fachgutachter zu erfolgen.

C Örtliche Bauvorschriften

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachgestaltung, Dachformen, Dachneigung und Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform

siehe Planeinschrieb

Dachneigung

siehe Planeinschrieb

Die im Lageplan beschriebene Dachneigung gilt für Hauptgebäude.

Dachdeckung

Dacheindeckungen dürfen nur in dauerhafter ziegelroter oder rotbrauner Färbung erfolgen. Dies gilt nicht für Bestandteile von Solaranlagen.

Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Dachbegrünung ist zulässig.

Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen, ausgenommen hiervon sind die Flächen, die als Terrasse ausgebildet werden.

Die im Lageplan festgesetzten bzw. zugelassenen Dachformen gelten für Hauptgebäude und Nebenanlagen einschließlich Garagen. Für Garagen ist zusätzlich noch die Dachform „Flachdach“ zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf 70 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen Gebäudefirst und Gaubenfirst beträgt mindestens 0,60 m. Der Gaubenabstand vom Ortgang (mit Dachvorsprung) muss mindestens 1,50 m betragen.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 30 ° zulässig.

Die Dacheindeckung der Gauben ist in der Farbe des Hauptdaches zu halten.

Quer- und Zwerchgiebel

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten. Der Abstand zwischen Gebäudefirst und Quer- und Zwerchgiebelfirst beträgt mindestens 0,60 m. Der Abstand vom Ortgang (mit Dachvorsprung) muss mindestens 1,50 m betragen.

Gebäuderücksprünge beim Satteldach

Die Traufhöhe bei Satteldächern darf bei Gebäuderücksprüngen auf maximal 40 % der Gebäude-
länge bis zu 1,50 m überschritten werden.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/Anlagen zur Energieversorgung

Bei Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie sonstige Anlagen zur
Energieversorgung (z.B. im Zusammenhang mit Wärmepumpen) die Oberkante des Dachrands
(Attika) um maximal 1,50 m überragen. Sie müssen gegenüber der Außenkante der Außenwände
des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1 m zurückgesetzt sein und zudem parallel
oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper ausgerichtet werden.

Bei Satteldächern sind nur parallel zur Dachdeckung liegende Sonnenkollektoren zulässig.

1.2 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende oder nicht grelle Farbtöne zuläs-
sig.

2 Einfriedungen, Mauern und Sichtschutzeinrichtungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind an den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffent-
lichen Grünflächen nur Drahtzäune oder Holzzäune mit vollumfänglich sichtdeckenden vorgepflanz-
ten gebietsheimischen Hecken oder nur gebietsheimische Hecken zulässig.

Zulässige Höhen:

- Drahtzaun oder Holzzaun bis 0,90 m Höhe
- Hecken bis 1,80 m Höhe

*Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einfriedungen zu den privaten Nachbargrenzen wird auf die je-
weils aktuellen Regelungen des Gesetzes über das Nachbarrecht (NRG) hingewiesen.*

2.2 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zu-lässig.

Ausnahmen:

Bei besonderen topografischen Verhältnissen wie z.B. starken Höhenunterschieden zwischen
Grundstück und Straße, bzw. Nachbargrundstücken oder öffentlicher Grünfläche sind Stützmauern
bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m zulässig.

Bei Stützmauern von mehr als 1 m Höhe muss ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von min-
destens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer erfolgen. Dieser Rücksprung ist mit ein-
heimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z. B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflan-
zen). Dasselbe gilt für die Wand nach dem Rücksprung (2. Stützmauer), sofern diese nicht aus Na-
tursteinen besteht.

Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten. Davon abweichend können an den an Gehwegen angrenzenden Grundstücksflächen Stützmauern ohne Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Die Regelungen nach §10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) und § 6 LBO sind zu beachten.

3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die Gesamtlänge von Werbeanlagen darf ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Gesamthöhe von Werbeanlagen darf das Höchstmaß von 1,0 m nicht überschreiten. Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung sind unzulässig.

4 Stellplatzverpflichtung

(§ 37 Abs. 1 und 2 LBO, § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung zwei geeignete Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze).

Gefangene Stellplätze (Stellplätze in zweiter Reihe) in Form von Garagen- oder Carportstellplätzen oder Stellplätze mit einem davor liegenden Stellplatz im Einfahrtsbereich eines Grundstücks (erster Stellplatz grenzt an den öffentlichen Verkehrsraum an), werden auf die notwendige Mindeststellplatzanzahl angerechnet.

Ist der öffentliche oder private Zufahrtsweg zu den notwendigen Stellplätzen länger als 10,00 m, ist im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen, dass mit einem üblichen Kraftfahrzeug auf dem Grundstück gewendet werden kann.

5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 5 LBO)

Befestigte Flächen auf allen Baugrundstücken (z. B. Zufahrten, Wege, Stellplätze, Terrassen, etc.) sind mit durchlässig befestigten Oberflächen herzustellen.

Hinweis: Es ist für jede Fläche zu prüfen, ob eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung durch wasserdurchlässige Beläge möglich ist.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt zu erfassen und nach ausreichender Rückhaltung in den Mischwasserkanal bzw. wenn vorhanden in den Regenwasserkanal einzuleiten. Der Drosselabfluss darf 0,5 l/s nicht überschreiten. Eine vorherige Regenwassernutzung auf den Grundstücken ist zulässig.

Es ist auf den Grundstücken ein entsprechendes Rückhaltevolumen in Form einer Retentionszisterne zu schaffen. Ausnahmsweise können auch andere Formen der Retention auf dem Baugrundstück in Form von naturnahen Erdbecken, Mulden, Rigolen, Einstaubehcken oder ähnlichen Einrichtungen geschaffen werden, wenn eine naturnahe Beseitigung schadlos und verhältnismäßig möglich ist. In diesem Fall ist durch ein Fachgutachten zu belegen, dass die Alternativen mindestens die gleiche Rückhalteleistung erreichen.

6 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

C Hinweise

1 Maßnahmenempfehlungen Artenschutz

1.1 Anbringen von Nist- und Fledermauskästen an den Gebäuden

Durch Um- und Ausbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden sowie innerstädtischen Verdichtungsmaßnahmen finden typische Siedlungsarten (Vögel, Fledermäuse) zunehmend weniger geeignete Quartiere oder Brutstätten im Siedlungsraum. Im Hinblick auf die Erhaltung der Artenvielfalt für künftige Generationen wird angeregt, im Zuge von Neubauten in jedem Gebäude ein oder mehrere Quartiere für gebäudebewohnende Vogel- oder Fledermausarten vorzusehen. Insbesondere in der Ortsrandlage sind diese Quartiere von Bedeutung. Für nähere Informationen wird auf die Seite <http://www.artenschutz-am-haus.de> verwiesen.

1.2 Bergen von Stammabschnitten und Stellen einer Totholzpyramide

Bäume, welche Totholz oder Löcher im Stammbereich aufweisen und im Zuge der Baufeldfreimachung gerodet werden, sollen für mindestens 3 Jahre auf den gemeindeeigenen Flurstücken 2077, 5090 sowie den Flurstücken Maßnahme A3 5224, 5160, 5157, 5098 und 5101 gelagert werden. Die Lagerung sollte möglichst stehend erfolgen, damit mehrjährige Insektenlarven noch schlüpfen können. Um die Standfestigkeit zu gewährleisten, können die Stämme in Form einer Pyramide aneinander gelagert werden. Die wurzelnahen Stammbereiche sind nach Möglichkeit ca. 40 cm im Boden einzugraben. Dies sorgt für die Erhaltung eines natürlichen Feuchtegradienten im Holzkörper.

2 Denkmalschutz Bodenfunde

(§§ 20, 27 DSchG)

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. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z. B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Reutlingen, Untere Abfallrechts-, Altlasten und Bodenschutzbehörde zu informieren.

4 Bodenschutz

(BBodSchG und LBodSchAG)

Gemäß § 3 Absatz 3 und 4 LandesKreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) in der Fassung vom 17.12.2020 soll bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich angestrebt werden.

Bei (Ober-)Boden, der nicht vor Ort verwendet werden kann, sind die entsprechenden Entsorgungs/Verwertungsmöglichkeiten einzuplanen. Um den Boden in seiner natürlichen Funktion vor Beeinträchtigungen zu schützen, ist sicherzustellen, dass überschüssiger Bodenaushub möglichst hochwertig und nach den bodenschutz- und abfallrechtlichen Anforderungen verwertet wird. Einer Vorort-Verwertung ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzutragen und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten. Das Aufbringen von Bodenmaterial darf nur bei trockenen Böden und trockener Witterung erfolgen, Bodenpressungen und Verdichtungen sind zu vermeiden. Abgetragener und zwischengelagerter Oberboden ist wieder als oberste Bodenschicht aufzubringen.

Bei Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ist ein Verwertungskonzept erforderlich und den Planunterlagen beizufügen, idealerweise getrennt nach Oberboden, Unterboden und Aushub.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die natürlichen Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Aushub- und Baumaterial dürfen nicht auf Flächen mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Artenschutz gelagert werden.

Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge ins Grundwasser bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm. Im tieferen Untergrund können die Gesteine der Angulatensandstein- und Arietenkalk-Formation anstehen.

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

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen

nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Einschlägige Richtlinien zum schonenden Umgang mit Boden (DIN 19731 und DIN 18915) sind zu beachten. Im Rahmen der Bauausführung wird ein Bodenschutzkonzept erstellt.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5 Grundwasserschutz

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist die Untere Wasserbehörde auch für die baurechtliche Entscheidung gem. § 98 (2) WG zuständig.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind vorher gemäß § 37 (2) WG dem Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 (4) WG dem Landratsamt - Untere Wasserbehörde - angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

6 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz

Auf die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes zum Erlass eines Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes und zur Verankerung des Klimabelangs in weiteren Rechtsvorschriften vom 7. Februar 2023 wird hingewiesen.

7 Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen

Die Garagen und Carports dürfen keine eventuell erforderlichen Sichtfelder einschränken und dadurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf übergeordneter Straße beeinträchtigen.

Fahrgassen

Die Breite von Fahrgassen, die unmittelbar der Zu- oder Abfahrt von Garagenstellplätzen dienen, muss mindestens den Anforderungen der folgenden Tabelle entsprechen; Zwischenwerte sind zulässig:

Anordnung der Garagenstellplätze zur Fahrgasse im Winkel von	Erforderliche Fahrgassenbreite (in m) bei einer Breite des Garagenstellplatzes von		
	2,3 m	2,4 m	2,5 m
90°	6,5	6	5,5
75°	5,5	5	5
60°	4,5	4	4
45°	3,5	3	3
bis 30°	3	3	3

Für Stellplätze, die am Ende der Fahrgasse in einem Winkel von 90° angeordnet sind, muss die Einfahrtsbreite mindestens 2,75 m betragen. Vor kraftbetriebenen Hebebühnen müssen die Fahrgassen mindestens 8,0 m breit sein, wenn die Hebebühnen Fahrspuren haben oder beim Absenken in die Fahrgasse hineinragen.

Fahrgassen, die nicht unmittelbar der Zu- oder Abfahrt von Garagenstellplätzen dienen, müssen mindestens 2,75 m, Fahrgassen mit Gegenverkehr mindestens 5 m breit sein.

Stellplatzneigung

Rampen von Garagen, und damit auch Stellplätze vor Garagen, dürfen nicht mehr als 15 vom Hundert (= 8, 53°) geneigt sein. Die Breite der Fahrbahn auf diesen Rampen muss mindestens 2,75 m, in gewendelten Rampenbereichen mindestens 3,50 m betragen.

Zwischen öffentlicher oder privater Verkehrsfläche und einer Rampe mit mehr als 10 vom Hundert Neigung muss eine Fläche von mindestens 3,0 m Länge liegen, deren Neigung nicht mehr als 10 vom Hundert betragen darf.

Es wird auf die geltende Satzung über die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen im Ortsteil Häslach verwiesen.

8 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Im Hinblick auf die Handhabung der Staffelung der Kubaturen von Nebenanlagen ist Folgendes festzuhalten: Wird z. B. bei einer Grundfläche von 1500 m² ein Mehrgeschoßwohnungsgebäude mit 8 Wohneinheiten hergestellt, ist eine Nebenanlage mit einer Kubatur von max. 70 m³ zulässig. Werden z. B. bei einer Grundfläche von 1200 m² zwei Mehrgeschoßwohnungsgebäude mit insgesamt 11 Wohneinheiten hergestellt, ist eine Nebenanlage mit einer Kubatur von max. 70 m³ zulässig.

Bei Baugrundstücken mit den oben gestaffelten Grundstücksflächen und einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (Mehrgeschosswohnungsgebäude), dürfen einzelne Nebenanlagen mit einer Kubatur ab 50 m³ lediglich als Fahrradabstellraum, Müllsammelplatz und als Lager von Geräten zur Pflege der Außenanlagen genutzt werden.

Es wird auf die geltende Satzung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Freiflächengestaltung im Ortsteil Häslach verwiesen.

9 Keller- und Tiefgaragengeschosse

Keller- und Tiefgaragengeschosse im UG sind in WU-Beton auszuführen. Das Verlegen von Drainagen ist unzulässig.

10 Nachbarrecht

Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist in seiner aktuellen Fassung einzuhalten.

11 Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

D Pflanzenlisten

Die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Für die Pflanzmaßnahmen sollen gebietsheimische, standortgerechte bzw. klimaangepasste Gehölze verwendet werden. Die Ansaat von Flächen soll mit gebietsheimischen standortgerechten Saatgutmischungen erfolgen.

Für die Anlage der freiwachsenden Hecke (PFG1) können z.B. die nachstehenden standortheimischen Arten verwendet werden. Die nachbarrechtlichen Grenzabstände sind zu berücksichtigen:

Sträucher

Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzte Sträucher 100-125 cm, ohne Ballen.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselstrauch
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Für die **Einzelbaumpflanzungen (PFG2 + 3)** können z.B. die nachstehenden standortheimischen (**fett**) oder klimaangepassten Arten (in Sorten) verwendet werden:

Pflanzqualität private Baugrundstücke: Hochstämme oder Halbstämme, mind. 3x verpflanz, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm;

Obstgehölze: Hochstamm oder Halbstämme als zweijährige Veredelung, Stammumfang 12-14 cm, ohne Ballen.
Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle

Pflanzqualität öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen: Hochstämme oder Halbstämme, mind. 3x verpflanz, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

Obsthochstämme, Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Mirabelle, regionale Sorten

E Aufstellung und Ausfertigung

Aufstellung:

Gemeinde Walddorfhäslach

Walddorfhäslach, den

Silke Höflinger, Bürgermeisterin

Ausfertigung:

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

Walddorfhäslach, den

Silke Höflinger, Bürgermeister