



Gemeinde

# Jagsthausen

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan „Steinich“

Gemarkung Olnhausen

**Textlicher Teil:            Planungsrechtliche Festsetzungen  
   Örtliche Bauvorschriften  
   Hinweise**

Entwurf

Geänderte oder ergänzte Planinhalte in Rot

Planstand: 06.02.2023

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

### Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  | am 24.03.2021                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am 31.03.2021                 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit<br>gem. § 3 (1) BauGB                                  | vom 12.04.2021 bis 20.05.2021 |
| 4. Anhörung der Behörden<br>gem. § 4 (1) BauGB (Scoping-Termin)                          | vom 12.04.2021 bis 20.05.2021 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss                        | am 18.08.2022                 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB |                               |
| 6.1 Bekanntmachung   | am                            |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom 16.09.2022 bis 17.10.2022 |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am                            |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am                            |

Zur Beurkundung  
Jagsthausen, den .....

-----  
Bürgermeister

## TEXTLICHER TEIL

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

##### 1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

##### 2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

Die Flächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche können bei Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben.

##### 2.2 GFZ - Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl entsprechend Planeintrag.

##### 2.3 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

## 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch eine Bezugsebene (B) über NN (Normal-Null) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe kann abweichend von der Bezugsebene festgelegt werden, sofern dabei die maximal zulässigen First- und Traufhöhen nicht überschritten werden.

## 2.5 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximal zulässige First- und Traufhöhen gemäß Planeintrag festgesetzt.

Dabei ist die maximal zulässige Firsthöhe ( $FH_{max}$ ) das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zum höchsten Punkt der Oberkante der geneigten Dachhaut (siehe Erläuterungsskizzen).

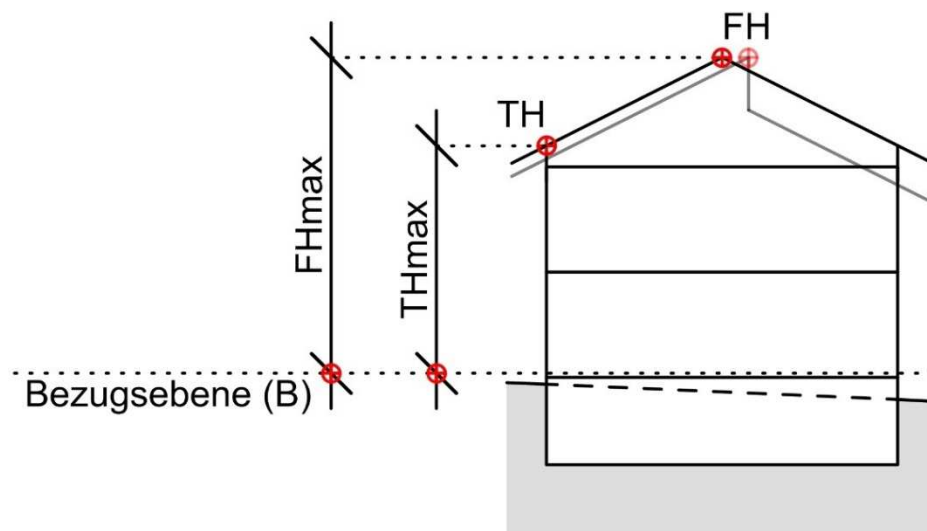
Die maximal zulässige Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zum Schnittpunkt von aufgehender Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäudevor- und -rücksprüngen ist die gemittelte Traufhöhe zu messen. Dabei werden die einzelnen Traulängen mit den entsprechenden Traufhöhen multipliziert, die sich hieraus ergebenden Werte werden addiert und die Summe durch die Gesamtraulänge dividiert.

Bei Flachdächern entspricht die maximal zulässige Traufhöhe der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Sie bemisst sich von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zur oberen Begrenzung der Außenwand (Oberkante Attika).

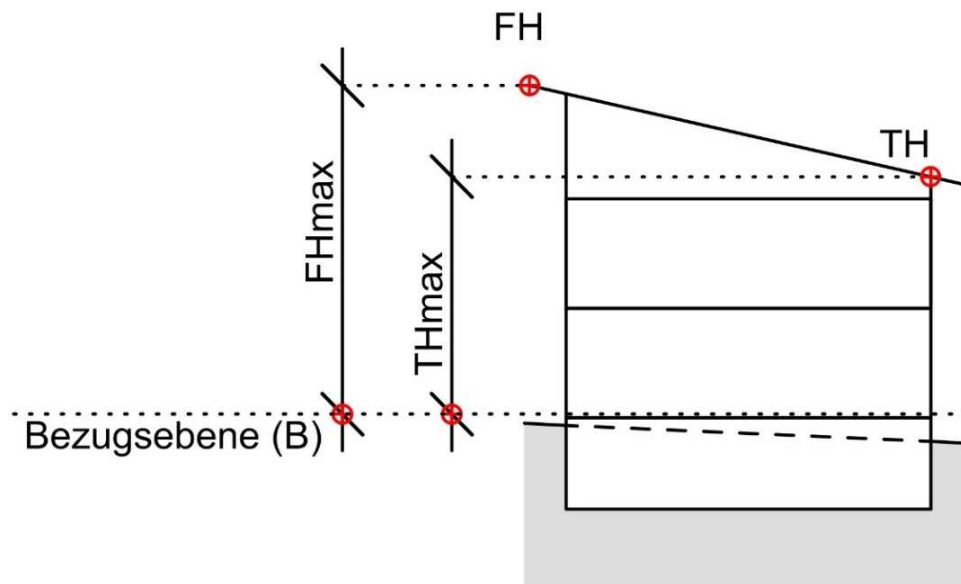
Beispielskizzen:

### ⊕ oberer und unterer Bezugspunkt

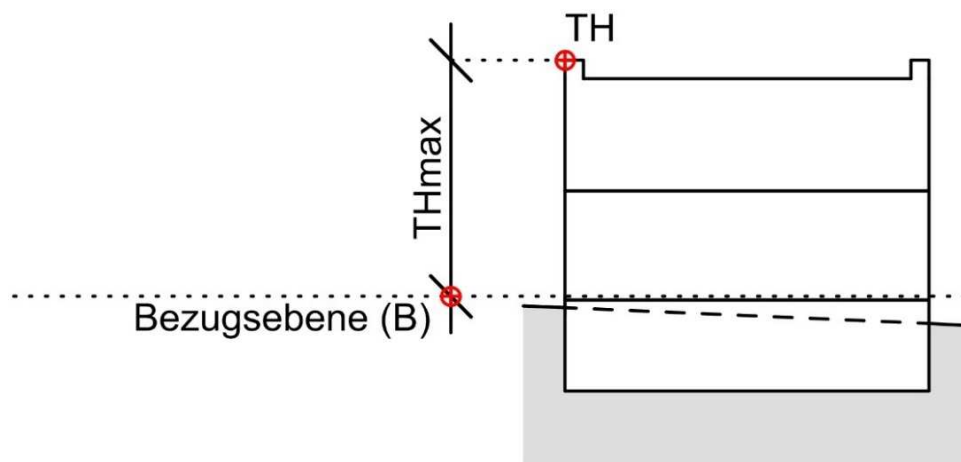
Satteldach und versetzte, zweiseitig geneigtes Pultdach:



Pultdach:



Flachdach:



### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

#### 3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

o = offene Bauweise

ED = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

## 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

### 4.1 Garagen

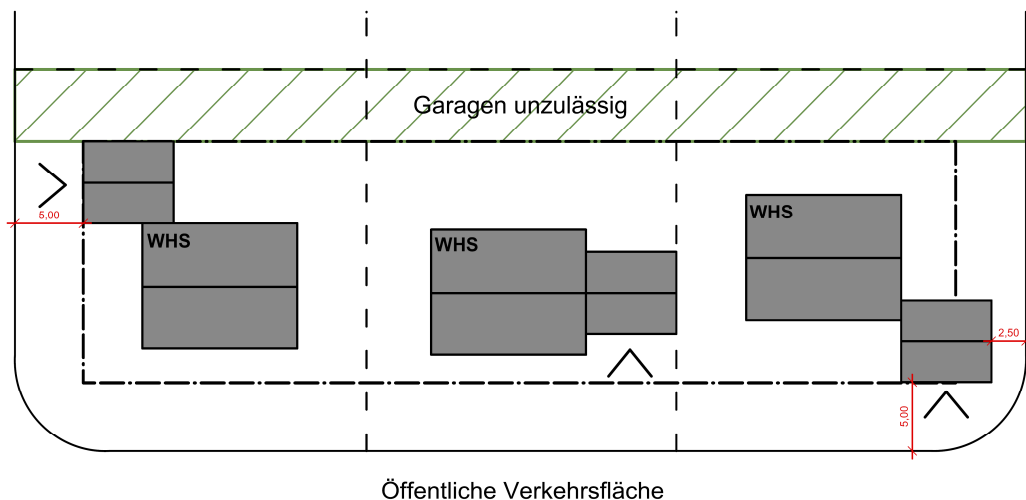
Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m an der Zufahrtsseite und von 2,5 m an den sonstigen Seiten zu den Fahrbahnflächen zulässig (siehe nachfolgende Erläuterungsskizze).

Die maximale Zufahrtslänge zwischen Garage bzw. überdachten Stellplätzen und dem Rand der Verkehrsfläche wird auf 10 m beschränkt.

Zwischen der rückwärtigen von der Verkehrsfläche abgewandten Baugrenze und Grundstücksgrenze sind keine Garagen oder überdachte Stellplätze zulässig. Für Eckgrundstücke gilt nachfolgende Erläuterungsskizze.

Erläuterungsskizze:



### 4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig.

## 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maximale Anzahl der Wohneinheiten entsprechend Planeintrag.

## **6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **6.1 Aufteilung von Verkehrsflächen**


Die im Plan dargestellten Aufteilungen der Verkehrsflächen sind unverbindlich und als Empfehlung für die Ausführung zu verstehen.

### **6.2 Zu- und Ausfahrtsverbote**

In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Planeintrag sind Grundstückszufahrten unzulässig.

## **7. Abfallentsorgung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die entsprechend Planeintrag ausgewiesenen Sammelstandorte  dienen der gesammelten Aufstellung von Haus-Müllbehältern am Tag ihrer Entleerung für diejenigen Grundstücke, die von einem Müllfahrzeug nicht angefahren werden können (Stichstraßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit).

## **8. Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen zur Starkregenvorsorge und Randeingrünung sowie zur Umsetzung eines Spielplatzes entsprechend Planeintrag.

Private Grünfläche entsprechend Planeintrag. Auf der privaten Grünfläche gemäß Planeintrag ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

### **9.1 Oberflächenbefestigung**

Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

## **9.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen**

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig. Eine verwitterungsfeste Beschichtung ist zwingend erforderlich.

## **9.3 Beleuchtung des Gebiets**

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

## **9.4 Getrennte Regenwasserableitung**

Das unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Straßenflächen ist getrennt zu erfassen. Das Niederschlagswasser ist in Regenwasserrückhaltezysternen auf den Grundstücksflächen einzuleiten.

## **9.5 Verbesserung des örtlichen Kleinklimas**

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendungen benötigt werden. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

## **9.6 Durchlässigkeit von Kleintieren**

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.

## **9.7 Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten und Baufeldräumung**

Bäume und Sträucher, die für die Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere beim Ausbau der Sonnenhalde entfallen müssen, dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar gefällt bzw. gerodet werden. Holz, Astwerk und Schnittgut sind gleich abzuräumen. Dies gilt gleichermaßen für höherstehende sonstige Vegetation.

## **9.8 Grünstreifen im Norden <1>**

Siehe auch 10.6



### **9.9 Ausgleichsfläche Südost <3>**

Siehe auch 10.8

### **9.10 Schutzmaßnahmen für angrenzende geschützte Biotope**

Unmittelbar nach dem Fällen der Bäume und dem auf den Stock setzen der sonstigen Gehölze sind an der südwestlichen Plangebietsgrenze und um den Magerrasen in der privaten Grünfläche, Flst.Nr. 1351 Schutzzäune aufzustellen. Die örtliche Lage ist mit der Umweltbaubegleitung (UBB) festzulegen.

Eine Kombination mit einem Reptilienzaun ist ggf. nötig.

Der Zaun ist über die gesamte Bauzeit zu erhalten. Die Funktionalität ist durch die UBB regelmäßig zu prüfen.

### **9.11 Verkehrsgrün Sonnenhalde**

Siehe auch 10.10

### **9.12 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches werden zu 10,6% dem Eingriff zugeordnet, der durch den Umbau des Kurvenbereichs der Straßen Sonnenhalde und Am Sonnenrain entsteht. (Flächenanteil am Plangebiet 4.805 m<sup>2</sup>).

89,4 % werden dem eigentlichen Baugebiet (Flächenanteil am Plangebiet 40.760 m<sup>2</sup>) zugeordnet. Im Baugebiet werden die Flächen und Maßnahmen weiter den bebaubaren Flächen und den Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelten bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden 11.428 m<sup>2</sup> überbaut, für die Verkehrsflächen werden 6.010 m<sup>2</sup> versiegelt. Damit entfallen von den Maßnahmen zum Ausgleich 65,5 % auf das WA und 34,5 % auf die Verkehrsflächen.

## **10. Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **10.1 Grundsätzliche Regelungen**

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die Vorschlagsliste enthält klein-, mittel- und großkronige Bäume. Die auf öffentlichen und privaten Grundstücken hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 5,0 m zulässig. Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder

länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig. Das Nachbarschaftsrecht ist soweit notwendig zu beachten.

## 10.2 Pflanzungen in den Baugrundstücken

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

In den Bauflächen ist pro Baugrundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm haben.

**In den nordwestlichen Baugrundstücken sind, wie punktuell festgelegt, Laubbäume zu pflanzen, damit am Gebietsrand eine Baumreihe entsteht.**

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen.

Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechts vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) vorgenommen werden.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

Gegenüber landwirtschaftlichen Flächen und Feldwegen sind Anpflanzungen um 1,5 m gegenüber Grundstücksgrenzen zurückzunehmen.

## 10.3 Dachbegrünung

Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 6° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Flächen werden mit Substrat mit mindestens 12 cm Höhe abgedeckt und sind mit einer Saatgutmischung z.B. Dachbegrünung/Saatgut Rieger-Hofmann einzusäen.

Die Begrünung ist spätestens ein Jahr nach Bezug fertig zu stellen. Die Fläche ist jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen.

## 10.4 Bäume in Pflanzbeeten und Straßenraum und im Verkehrsgrün

Pflanzbeete im Straßenraum sollten eine Größe von mindestens 10 m<sup>2</sup> haben. Pflanzbeete bzw. Pflanzgruben sollten entsprechend dem Regelwerk der FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ angelegt werden.

**Auch im Verkehrsgrün und anderen kleinen Grünflächen sind die Pflanzgruben entsprechend anzulegen.**

An den im Lageplan vorgegebenen Standorten sind standortgerechte Laubbäume (Stammumfang min. 14 – 16 cm) **als Hochstämme oder Alleebäume** zu pflanzen.

Die Flächen sollten mit einer blütenreichen Saatgutmischung gesicherter Herkunft eingesät werden.

Die Pflanzungen und Einsaaten sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Straßen vorzunehmen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

### **10.5 Spielplatz**

Die Fläche wird soweit erforderlich mit einer Gebrauchsrasenmischung eingesät. Auf dem Kinderspielplatz ist mindestens ein gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum (Stammumfang min. 12 – 14 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Mindestens 5 % der Fläche ist mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen. Eine naturnahe Wuchsform soll angestrebt werden. Die Artenlisten im Anhang sind, unter Ausschluss giftiger Pflanzen, zu beachten.

### **10.6 Grünstreifen im Norden <1>**

In der gemäß Planeintrag festgesetzte Pflanzgebotsfläche <1> werden die Flächen insgesamt mit einer blütenreichen (30% Blumen) Wiesensaatgutmischung gesicherter Herkünfte eingesät.

Die Flächen werden künftig 2-mal jährlich gemäht und das Mahdgut abgeräumt.

In der westlichen Fläche werden 2, in der östlichen 8 hochstämmige Laubbäume gepflanzt. Empfohlen werden Wildobst-Hochstämme, Stammumfang min. 12-14 cm. (Speierling, Elzbeere, Kirsche, Mostbirne)

### **10.7 Grünflächen zur Außengebietsentwässerung <2> (Flächen für die Starkregenvorsorge)**

In der gemäß Planeintrag festgesetzte Pflanzgebotsfläche <2> wird ein Graben angelegt, der aus dem Außengebiet zufließendes Niederschlagswasser aufnimmt und ableitet.

Die Flächen (Dämmchen, Mulde/Unterhaltungsweg, Entwässerungsgraben mit Seitenflächen) werden zum Ende der Fertigstellung mit einer blütenreichen (30% Blumen) Wiesensaatgutmischung gesicherter Herkünfte (z.B. Rieger-Hofmann, Frischwiese/Fettwiese) eingesät.

Die Fläche wird zweimal jährlich gemäht und das Mahdgut abgeräumt. **Mulden und Gräben können nach den Erfordernissen des Betriebs auch öfter gemäht werden.**

### **10.8 Ausgleichsfläche Südost <3>**

Die gemäß Planeintrag festgesetzte Ausgleichs- und Pflanzgebotsfläche <3> wird insgesamt mit einer blütenreichen (50% Blumen) Magerwiesen-Saatgutmischung gesicherter Herkünfte (z.B. Rieger-Hofmann, Blumenwiese) eingesät. Die Fläche wird zweimal jährlich gemäht und das Mahdgut abgeräumt.

In der Fläche sind mindestens sechs gebietsheimische Laub- oder Obstbäume (Stammumfang min. 12 – 14 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Mindestens 10 % der Fläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen (je Strauch 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche). Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

Die Pflanzungen und Einsaaten sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Straßen im Gebiet vorzunehmen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

### **10.9 Pflanzbindung östliche Offenlandbiotop**

Die mit Pflanzenerhaltungsgebot belegten Bäume und Sträucher innerhalb des im östlichen Plangebiet befindlichen Offenlandbiotops sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### **10.10 Verkehrsgrün Sonnenhalde**

Die entfallende Baumreihe im Südwesten wird gemäß Planeintrag ersetzt.

Gepflanzt werden 8 gebietsheimische Laubbäume (Keine Sorten, Stammumfang min. 16 - 18 cm) als Hochstämme oder Alleebäume. Entfernung zur Straße mindestens 3 m.

In der Innenkurve wird zwischen Magerrasenfläche und Straße ein Gehölz aus gebietsheimischen Sträuchern gepflanzt. (ca. 150 m<sup>2</sup>)

Bankett und Mulde an der Straße werden mit einer salzverträglichen Bankettmischung eingesät. Die Fläche wird nach den Erfordernissen des Verkehrs gemulcht oder gemäht.

Der Rest der Seiten- und Böschungflächen wird mit einer Magerwiesen-Saatgutmischung gesicherter Herkunft eingesät.

Die Fläche wird 2-mal jährlich gemäht und das Mahdgut abgeräumt.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

Die Pflanzungen und Einsaaten sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Straße vorzunehmen.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind sämtliche Dachformen mit Dachneigungen von 0° bis 45°.

#### **1.2 Dachdeckung**

Als Dachfarbe ist ziegelrot, rot, rotbraun bis dunkelbraun und grau bis dunkelgrau sowie anthrazit zulässig.

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

### **1.3 Ausbildung von Staffelgeschossen**

Bei der Ausbildung des Dachgeschosses (Nicht-Vollgeschoss) als Staffelgeschoss müssen die Außenwände des Staffelgeschosses allseitig um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Auf maximal 25 % der gesamten Außenlänge der Fassade des Staffelgeschosses ist ein Hervortreten von Bauteilen bis zur Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses bis zu einer Länge der einzelnen Bauteile von maximale 6 m zulässig.

### **1.4 Fassaden**

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Staffelgeschosse sind farblich oder durch Materialwechsel von den darunter liegenden Vollgeschossen abzusetzen.

## **2. Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

## **3. Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

### **3.1 Einfriedungen und Stützmauern**

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen sowie öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen oder zu befestigen und zu unterhalten.

Einfriedungen sind als Hecke mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Artenliste im Anhang auszubilden. In Hecken eingewachsene künstliche Einfriedungen sind dabei zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Darüber hinaus sind Stützmauern nur gestaffelt gemäß den Regelungen zur Böschungsneigung und der Erläuterungsskizze unter 3.2 zulässig.

Hinsichtlich der Höhe von Einfriedigungen und Stützmauern sind darüber hinaus die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

### **3.2 Geländeänderungen**

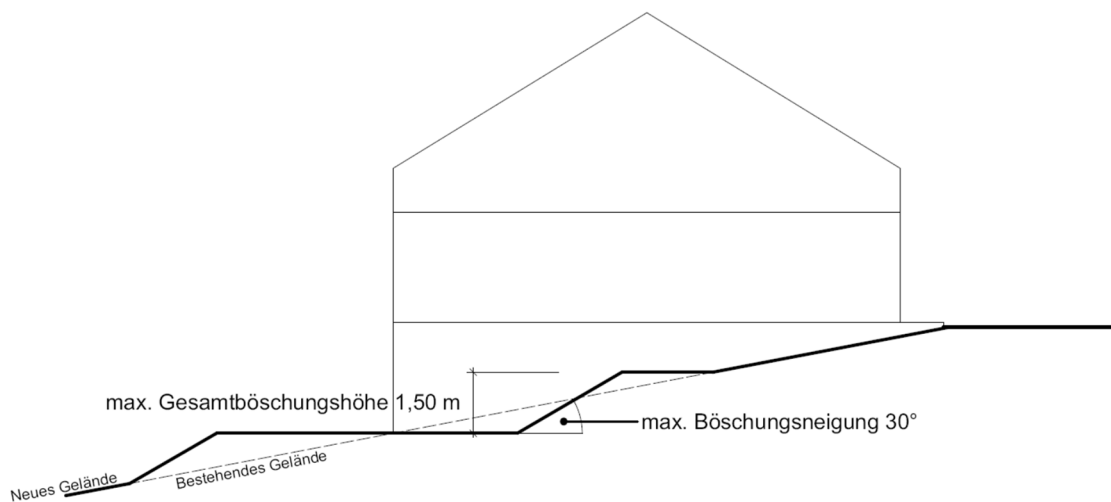
Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Als natürliches Gelände gilt die Geländeoberfläche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. Die Gebäude- und

Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen. Zu Nachbargrundstücken sind nur Böschungen bis zu einer Neigung von 30° zulässig.

Ausnahmen werden nur beim Nachweis schwieriger topografischer Verhältnisse oder Angleichungserfordernissen gestattet.

Böschungen, die durch die Anlage von Straßen, öffentlichen Wegen und Plätzen entstehen, sowie die bergseitige Verfüllung zwischen Gebäude und Erschließungsstraße sind von dieser Regelung ausgenommen.

Erläuterungsskizze Aufschüttungen und Abgrabungen:



#### **4. Verwendung von Außenantennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

#### **5. Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

#### **6. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

**7. Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser – naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung**  
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Pro Gebäude (Dachfläche) ist eine Regenwasserzisterne herzustellen. Die Notüberläufe der Zisternen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **III. HINWEISE**

#### **1. Bodenfunde**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

#### **2. Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Gemeinde und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

#### **3. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

#### **4. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk). 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 der im Untergrund anstehenden Gesteine des Mittleren Muschelkalks sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets wird eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein Fachingenieurbüro empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

#### **5. Grundwasserfreilegung**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.



Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

## **6. Baufeldräumung und Gehölzrodung**

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## **7. Vergrämung der Feldlerche**

Um zu verhindern, dass Feldlerchen in den Ackerflächen des Plangebietes nach Brutmöglichkeiten suchen und mit der Brut beginnen, müssen sie vergrämt werden. Ab Mitte Februar wird die Ackerfläche, Flst.Nr. 2371 insgesamt mit einem 15 m-Raster aus Pfosten mit Flatterband (Endhöhe min. 1,5 m) überstellt. Erste Reihe auf der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Die Wirksamkeit wird über die gesamte Brutzeit hinweg durch die Umweltbaubegleitung überprüft.

Die Vergrämung ist nur erforderlich, wenn die Bau- und Erschließungsarbeiten in der Brutzeit der Feldlerche (Mitte Februar - Ende August) beginnen sollen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## **8. Regenwasserzisternen**

Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.

Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das DVGW Regelwerk W 400-1-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen. Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W555 zu beachten.

## **9. Herstellung des Straßenkörpers**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.

## **10. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper**

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB 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 zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

## **11. Starkregenereignisse**

Aufgrund der topographischen Situation in Verbindung mit der Lage am Übergang zum unbebauten Außenbereich können im Plangebiet Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen auftreten.

Gemäß § 72 WHG handelt es sich auch bei Überflutungen infolge von Starkregen um Hochwasser. Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorge- und Schutzmaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Darüber hinaus darf nach § 37 Abs. 1 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit kann die Wasserbehörde hiervon Abweichungen gemäß § 37 Abs. 3 WHG zulassen.

## **12. Anschluss an Kanalisation**

Werden die Wohngebäude unterhalb der festgesetzten Bezugsebene errichtet ist eine Entwässerung im Freispiegelgefälle ggf. nicht mehr möglich.

## IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

### Artenliste 1: Verwendung gebietsheim. Gehölze für Anpflanzungen

| Wissenschaftlicher Name (dt. Name)               | Verwendung |            |           |            |
|--|------------|------------|-----------|------------|
|  | Feldhecke  | Feldgehölz | Sträucher | Einzelbaum |
| <i>Acer campestre</i> (Feldahorn)                | ●          | ●          |           |            |
| <i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) *           |            | ●          |           | ●          |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) *         |            | ●          |           | ●          |
| <i>Alnus glutinosa</i> (Schwarz-Erle) *          | ●          | ●          |           |            |
| <i>Betula pendula</i> (Hänge-Birke) *            |            |            |           | ●          |
| <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) *            | ●          | ●          |           | ●          |
| <i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)       | ●          | ●          | ●         |            |
| <i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel)     | ●          | ●          | ●         |            |
| <i>Crataegus laevigata</i> (Zweigr. Weißdorn)    | ●          | ●          | ●         |            |
| <i>Crataegus monogyna</i> (Eingr. Weißdorn)      | ●          | ●          | ●         |            |
| <i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)       | ●          | ●          | ●         |            |
| <i>Frangula alnus</i> (Faulbaum)                 | ●          | ●          |           |            |
| <i>Fraxinus excelsior</i> (Gewöhnliche Esche) *  |            | ●          |           | ●          |
| <i>Ligustrum vulgare</i> (Gewöhnlicher Liguster) | ●          |            | ●         |            |
| <i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche) *             |            | ●          |           |            |
| <i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)                  | ●          |            |           |            |
| <i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche) *          | ●          | ●          |           | ●          |
| <i>Quercus robur</i> (Stieleiche) *              | ●          | ●          |           | ●          |
| <i>Rhamnus cathartica</i> (Echter Kreuzdorn) *   | ●          |            |           |            |
| <i>Rosa canina</i> (Echte Hundsrose)             | ●          | ●          | ●         |            |
| <i>Rosa rubiginosa</i> (Wein-Rose)               | ●          |            | ●         |            |
| <i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)       | ●          |            | ●         |            |
| <i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)       | ●          |            | ●         |            |
| <i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere)              |            | ●          |           | ●          |
| <i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) *             | ●          | ●          |           | ●          |
| <i>Tilia platyphyllos</i> (Sommer-Linde) *       | ●          | ●          |           | ●          |
| <i>Ulmus glabra</i> (Berg-Ulme)                  |            |            |           | ●          |
| <i>Ulmus minor</i> (Feld-Ulme)                   | ●          | ●          |           |            |
| <i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnlicher Schneeball) | ●          | ●          | ●         |            |

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit „\*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

## Artenliste 2: Obstbaumarten und empfohlene Saatgutmischungen

| Obstbaumart | Geeignete Sorten  |
|-------------|---|
| Apfel       | Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrens Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette |
| Birne       | Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelsb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle                                    |
| Süßkirschen | Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam   |
| Walnüsse    | Mars, Nr. 26, Nr. 139   |

### Empfohlene Saatgutmischungen

| Bereich                 | Saatgutmischung  |
|-------------------------|--|
| Dachbegrünung           | Dachbegrünung / Saatgut von Rieger-Hofmann oder vergleichbar |
| Verkehrsflächen         | Verkehrinselmischung von Rieger-Hofmann oder vergleichbar    |
| Öffentliche Grünflächen | Frischwiese/ Fettwiese von Rieger-Hofmann oder vergleichbar  |

Zu verwenden ist Saatgut gesicherter Herkunft aus dem Süddeutschen Berg- und Hügelland.

Aufgestellt:  
 Jagsthausen, den

DIE GEMEINDE

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
 Partnerschaftsgesellschaft mbB  
 LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER  
 EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH  
 E-Mail: info@ifk-mosbach.de