

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„VORDERER STIERSBACH, 1. ÄNDERUNG“
IN OBERROT**

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
B.2. Städtebauliche Konzeption	5
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	5
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	6
B.5. Übergeordnete Planungen	8
B.5.1 Regionalplanung	8
B.6. Kommunale Planungsebene	8
B.6.1 Flächennutzungsplan	8
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	10
B.7.1 Schutzgebiete	10
B.7.2 Biotopschutz	10
B.7.3 Biotopverbund	12
B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	12
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	12
B.7.6 Artenschutz	12
B.7.7 Gewässerschutz	13
B.7.8 Denkmalschutz	13
B.7.9 Immissionsschutz	13
B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen	13
B.7.11 Altlasten	13
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	13
B.9. Maßnahmenkonzeption	14
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	14
B.9.2 Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung	14
B.9.3 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	15
B.9.4 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	15
B.9.5 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	15
B.9.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	15
B.9.5.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	15
B.9.6 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	15
B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	16
B.11. Referenzliste	16
B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
B.12.1 Grünflächen	17
B.12.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
B.12.3 Pflanzgebote	17
B.12.4 Pflanzbindungen	17
B.13. Örtliche Bauvorschriften	18

B.13.1 Einfriedungen, Stützmauern	18
B.14. Verkehr	18
B.15. Bodenordnende Maßnahmen	18
TEXTTEIL	19
P Planungsrechtliche Festsetzungen	19
O Örtliche Bauvorschriften	25
H Hinweise und Empfehlungen	26
VERFAHRENSVERMERKE	29

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000	7
Bild 2: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änd.", Maßstab 1:10.000	9
Bild 3: Luftbild, 1:2.000	9
Bild 4: Zusatzkontingente, freier Maßstab	20

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.

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

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

Weitere **Fachgutachten** wurden für die vorliegende Bebauungsplanänderung - da nicht erforderlich - nicht erstellt. Auf die vorliegenden Gutachten zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Vorderer Stiersbach“ wird verwiesen.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Vorderer Stiersbach“ trat am 19.07.2018 in Kraft und entwickelte ein Gewerbegebiet für kleinere, ortsansässige Betriebe.

Die Erschließungsstraße „Horschelweg“ welche das Gewerbegebiet abzweigend von der Kreisstraße K 2611 (Stiersbachstraße) erschließt, weist in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Vorderer Stiersbach“ kein Gehweg aus. Wunsch des Gemeinderates Oberrot ist es hier einen Gehweg anzulegen. Um den Gehweg planungsrechtlich zu ermöglichen ist die vorliegende Bebauungsplanänderung erforderlich.

Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung eines Gehweges parallel zum Horschelweg und die sich hieraus ergebenden Änderungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Bereich des neuen Gehweges.

Mit dem Bebauungsplan werden, mit Ausnahme einer Fläche von 200 m², ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereiches handelt es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

An der städtebaulichen Grundkonzeption wird unverändert festgehalten. Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung eines Gehweges parallel zum Horschelweg und die sich hieraus ergebenden Änderungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Bereich des neuen Gehweges.

Der Gehweg soll an den parallel der Stiersbachstraße verlaufenden Gehweg angeschlossen werden und an der südlichen Straßenseite des Horschelwegs ins Plangebiet geführt werden. Kurz vor der Straßenbrücke, welche den Stiersbach überquert, wechselt der Gehweg auf die nördliche Seite des Horschelweges und endet dort am Ende des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Durch die Einfügung des Gehweges ergeben sich geringfügige Veränderungen der Straßenlage des Horschelweges, welche ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen werden.

Durch die Bebauungsplanänderung im Bereich des Gehweges verringern sich Flächen, die als Maßnahmenflächen im Bebauungsplan „Vorderer Stiersbach“ festgelegt waren. Diese Flächen werden an anderer Stelle ausgeglichen. Außerdem ergeben sich sehr geringfügige Änderungen im Bereich der geschützten Biotope im Geltungsbereich die Beachtung finden müssen.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 2,00 ha. Der Geltungsbereich vergrößert sich gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Vorderer Stiersbach“ um 200 m².

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

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

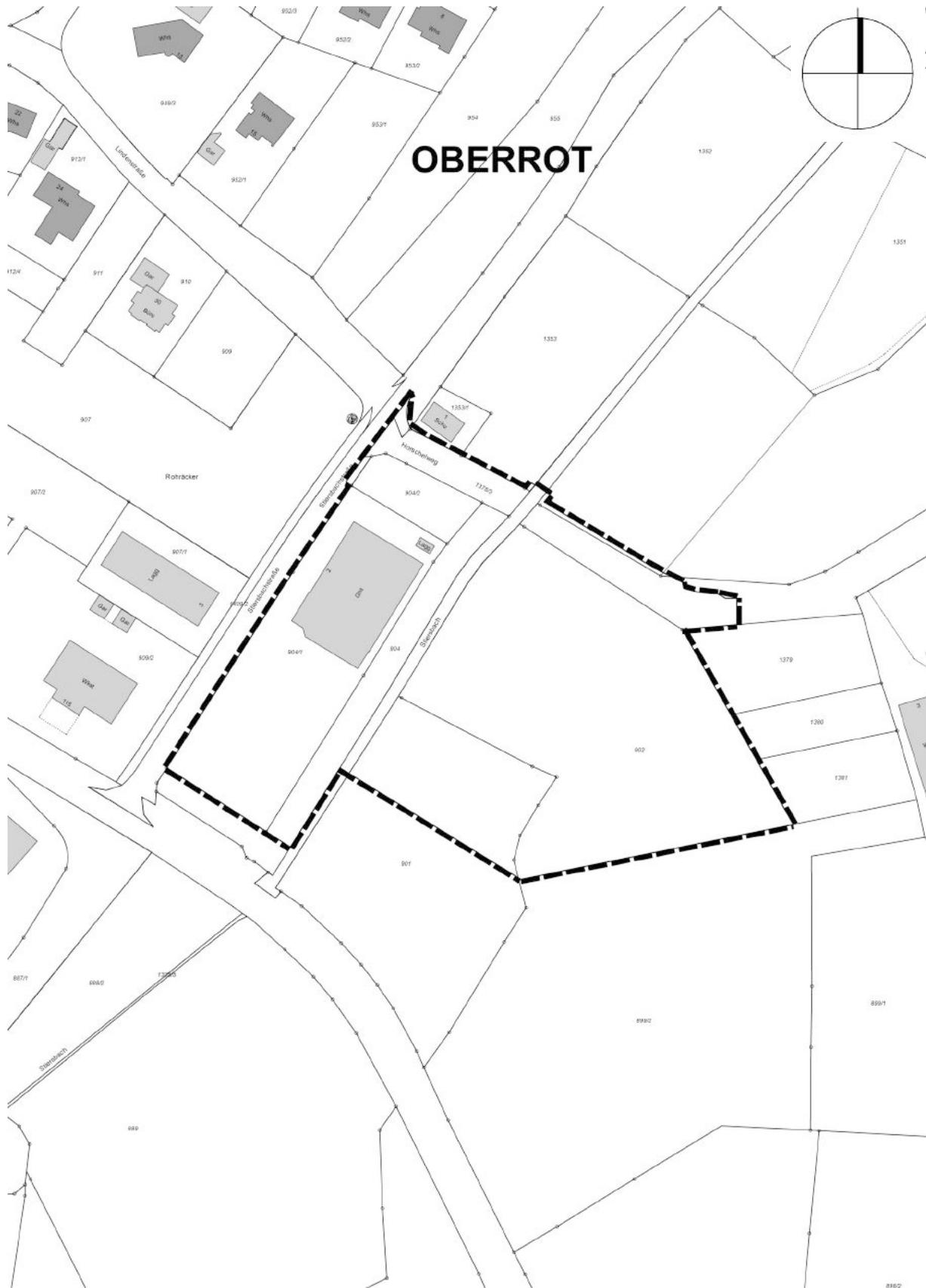


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplanung

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“ als bestehende gewerbliche Fläche dargestellt. Gleichzeitig befindet sich die Fläche beinahe vollumfänglich in einem regionalen Vorbehaltsgebiet für Erholung. Der Plansatz 3.2.6. zu diesem regionalplanerischen Ziel lautet:

„In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmalen ein entsprechendes Umfeld gewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.“

Trotz der Einstufung als regionalplanerisches Ziel besteht somit die Möglichkeit, den Erholungsfaktor in die Abwägung mit einzubeziehen. Das Plangebiet ist durch das nah gelegene Betriebsgelände der Fa. Klenk optisch und akustisch beeinträchtigt. Regionalbedeutsame Kulturdenkmale sind nicht vorhanden; es besteht ebenfalls keine Gefahr der Zerschneidung von Erholungsräumen. Durch die mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung geplante Einfügung eines Gehweges wird die fußläufige Verbindung auch in den freien Landschaftsraum nach Norden gestärkt.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung" ist die Fläche als bestehende Gewerbefläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es wird ein Teilbereich des Bebauungsplans „Vorderer Stiersbach“, in Kraft getreten am 19.07.2018, überplant.

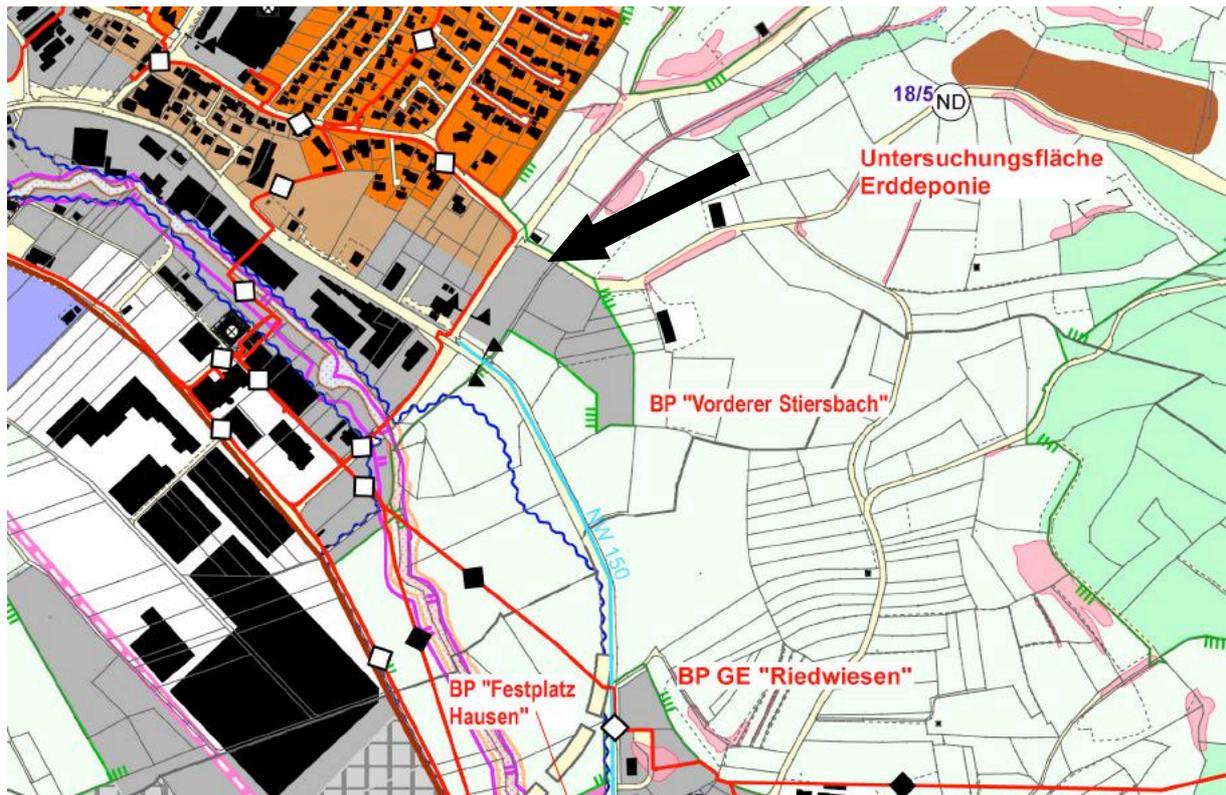


Bild 2: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änd.", Maßstab 1:10.000

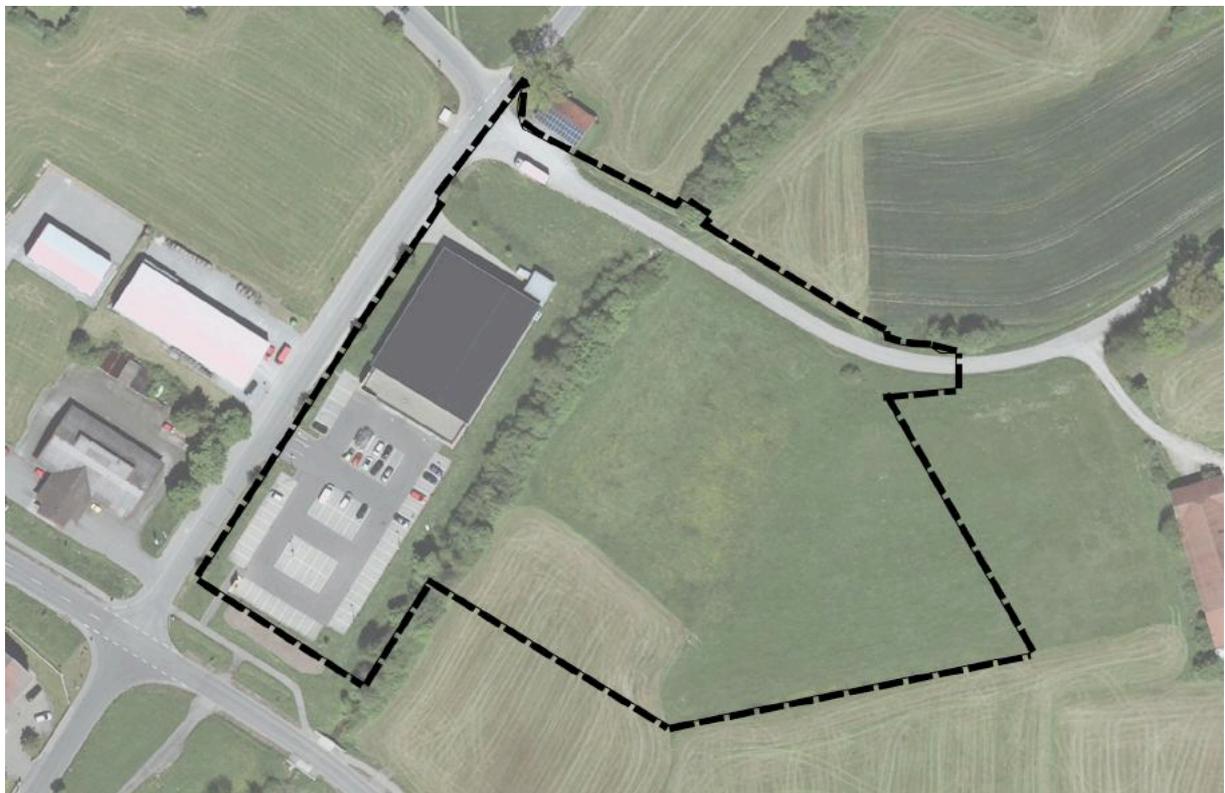


Bild 3: Luftbild, 1:2.000

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Landschaftsschutzgebiete

Mit der Verordnung vom 15.03.2010 des Landratsamtes Schwäbisch Hall über die Änderung des Landschaftsschutzgebietes „Fichtenberger Rot, Murr- und Fornsbachtal mit angrenzenden Höhenzügen“ liegt der Geltungsbereich (bis auf eine kleine Fläche des bestehenden Weges im Norden) außerhalb des Landschaftsschutzgebiets.

Naturschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Naturdenkmale

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Erschließungszone. Somit gilt der Erlaubnisvorbehalt nicht mehr.

B.7.2 Biotopschutz

Folgende nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope werden durch die Planung tangiert bzw. liegen teilweise innerhalb des Geltungsbereiches:

- Nr. 6924-127-0386 „Naturnaher Bachlauf östl. Oberrot“ nach § 33 NatSchG geschützt als Auwälder; Röhrichte und Großseggen-Riede; Quellbereiche; Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufervegetation; Feldhecken und Feldgehölze

Biotopbeschreibung:

„Biotopbeschreibung von 1995 nicht mehr zutreffend.

Der Stiersbach stellt ein noch teils sehr naturnahes Fließgewässer dar und wird von artenreichen bachbegleitenden Auwald-Abschnitten, Feldgehölz und Staudenfluren lückellos gesäumt. Zunächst im Wald verlaufend und unter BIOTOP NR 269241276302 der WBK erfasst, tritt der Bach kurz nordöstlich des Schützenheims und eines Wald-Spielplatzes ins Offenland.

Bis kurz vor dem Schützenheim verläuft der Bach sehr naturbelassen, unverbaut und mit stark wechselnder Breite, Eintiefung und Sohlsubstrat, bildet Lehm-, Sand- und Kiesbänke aus und zahlreiche Ufer-Anbrüche und Hohlkehlen. Bemerkenswert ist der Kontakt zu Biotop Nr. -411, das mit sickerfeuchter bis quellzügiger Hangfuß-Flanke ungestört zur Flussaue gehört. Derartige naturnahe und ungestörte Übergänge von Hangzugwasser über Druck- und Quellwasser zur Bachaue sind heute sehr selten geworden.

Ab einer kleinen Wegefurt beschränkt sich die Aue auf wenige bachbegleitende Meter, hier dominant als Erlen-Eschen-Bachauenwald ausgebildet. Abschnittsweise nehmen gewässerbegleitende Hochstaudenfluren größeren Raum ein.

Ab dem Parkplatz-Gelände der Schießstätte ist der Bachlauf stark begradigt, aber noch relativ naturnah im Fließgeschehen und von Alteschen, einzelnen Eichen und Schwarzerle maßgeblich gesäumt.

Eine zweite Teilfläche erstreckt sich sehr lang südsüdwestwärts bis zum Ortsrand Oberrot.

Hier ist der Stiersbach zwar ebenfalls ehemals begradigt, aber innerhalb seines Bettes dynamisch aktiv, er vermag schwach zu pendeln, kleine Biegungen um Wurzelteller von Bäumen herzustellen und auf kleinem Raum Kies-Bänke und Sandbänke zu erzeugen. Stellenweise erzeugt Unterschneidung Steilufer-Wände. Der naturnahe Verlauf endet an einer Feldwegs-Überführung, ab dem der Bachlauf stark kanalartig entwickelt südlich dem "Penny-Gelände" der Rot zustrebt.

In dieser Teilfläche ist der begleitende Auwald nahezu lückenlos entwickelt, nur ab und zu ersetzen Schilfröhricht, kleine Großseggen-Trupps oder bachbegleitende Hochstaudenfluren die Gehölze.

Im Südteil der Fläche ist eine ehemalige Terrassenkante mit Sickerwasser-Austritt inbegriffen, die in direktem Wasserzug-Kontakt zum Bachlauf steht (Teile der Fläche ehemals Biotop Nr 69241270387). Hier ist entlang der wasserzügigen Hangkante Landschilf-Röhricht entwickelt, das im Südwesten entlang der zur Rot abdachenden Terrassenkante von Weidengebüsch abgelöst wird, ehe ein Salweiden-Auwald den Kontakt zur Rot herstellt. Hochstaudenfluren mit Dominanz von Mädesüß säumen die Gehölze, stellenweise bedecken Brennesseldickichte größere Anteile.

Die dritte und vierte Teilfläche bilden den südwestlichen Abschluss, in dem der Stiersbach sehr kanalartig ausgebaut ist, die Ufer steinbefestigt, und er auf diese Weise kein naturnahes Gerinne mehr darstellt. Die Gehölze an seinem Einhang sind als Feldgehölze entwickelt, enthalten zwar nennenswert Weidenarten, haben mehrheitlich jedoch keinen Wasserkontakt, so dass hier rechts und links des Bachs Feldgehölze aus Grauweide, Schwarzerle, Korbweide und weiteren Gehölzarten ausgebildet sind.

Da in der Rot bis zum Ort Oberrot das Bach-Neunauge vorkommt und der Stiersbach in seiner oberen Hälfte aufgrund seines sandig-feinerdigen strukturreichen Laufes potentielles Habitat dieser Fisch-Art darstellt, ist eine Revitalisierung und barrierefreie Vernetzung des Stiersbach-Unterlaufs mit der Rot naturschutzfachlich angeraten.“

Das Biotop ist ein Gebiet von besonderer lokaler Bedeutung.

Es handelt sich bei der Bebauungsplanänderung um eine geringe Verbreiterung der Brücke über den Stiersbach. Das Biotop ist nur in geringem Umfang durch die Änderung betroffen. Im Bereich der vorhandenen Brücke ist es, aufgrund der notwendigen Pflegemaßnahmen bereits eingeschränkt. Durch die geplante Änderung ist mit keiner Verschlechterung zu rechnen.

Zum Schutz des Biotopes werden, für den Zeitraum der Bauarbeiten, Maßnahmen formuliert.

- Nr. 169241270389 „Feldhecke II östlich Oberrot“ nach § 33 NatSchG geschützt als Bruchwälder, Feldhecken und Feldgehölze.

Biotopbeschreibung:

Biotopbeschreibung von 1995 noch zutreffend.

Die Hecke ist tatsächlich sehr dicht entwickelt, die Strauchschicht maßgeblich aus Hasel, Schlehe und Hartriegel aufgebaut, dazu kommen Hundsrose und Schwarzer Holunder. Wertgebendes Altholz aus Feld-Ahorn und Berg-Ahorn überkronen die Hecke, Hainbuche und Weißdorn stehen ebenfalls in der Baumschicht. Am Südrand überragt eine mächtige

alte Eiche die Hecke, am Rand zur Einfahrt zu einer Maschinenhalle steht eine Winterlinde.

1995:

Die dicht und hoch gewachsene Feldhecke mittlerer Standorte mit Bäumen verläuft auf einer nach Westen zu einem asphaltierten Feldweg abfallenden 4 m hohen Böschung in NO-SW Richtung hangabwärts. An ihrem nö. Ende wird die Feldhecke durch eine Grundstückszufahrt begrenzt, am sw. Ende durch einen geschotterten Feldweg, den die Feldhecke noch lückig in sö. Richtung säumt. Nach Osten schließt eine intensiv genutzte Fettwiese an. Auf dieser Seite sind am Rand der Feldhecke Altreifen aufgestapelt. Ca. 30 m sw. von der Feldhecke steht am Entwässerungsgraben des asphaltierten Feldweges zwischen Feldweg und angrenzendem Acker ein lineares Gebüsch feuchter Standorte, das aus Korbweiden-Sträuchern, einer Bruchweide und am Rand einer Traubenkirsche besteht.

Der Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung.

Es handelt sich bei der Bebauungsplanänderung um eine geringe Verbreiterung des Straßenraumes. Im westlichen Bereich der Hecke verläuft der geplante Gehweg, der Bestandteil der Änderung ist. Die Feldhecke ist nur sehr geringfügig von der Änderung betroffen. Das Feldheckenbiotop ist in der Offenland- Biotopkartierung weitaus größer dargestellt, als eigentlich vorhanden und im Bereich des geplanten Gehwegs, durch die angrenzende Nutzung, stark eingeschränkt.

Zum Schutz des Biotopes werden, für den Zeitraum der Bauarbeiten, Maßnahmen formuliert.

B.7.3 Biotopverbund

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren. Der Biotopverbund ist nicht betroffen.

B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

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

B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz) geschützt sind. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.7.6 Artenschutz

Im Zuge des in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Vorderer Stiersbach“ wurde 2008 durch das Büro „GEKOPLAN“ eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Zudem war für den geplanten Bebauungsplan „Rohracker-Erweiterung I“, von welchen die Fläche ehem. Flurstück 904 dem in Kraft getretenen Bebauungsplan zugeschlagen wurde, eine artenschutzrechtliche Stellungnahme in Auftrag gegeben worden.

Einziger Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung eines Gehweges parallel zum Horschelweg. Für die vorliegende Bebauungsplanänderung „Vorderer Stiersbach, 1. Änderung“ ergeben sich dadurch keine Änderungen bezüglich der bereits untersuchten Habitatstrukturen. Es sind keine weiteren artenschutzrechtlichen Untersuchungen notwendig.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Vorderer Stiersbach“ formulierten und festgesetzten Maßnahmen bleiben bestehen.

B.7.7 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete

Es liegen sowohl Überschwemmungsgebietes als auch HQ₁₀₀-Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Aus diesem Grund wurde im Verfahren zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Vorderer Stiersbach“ durch das Büro „Riker + Rebmann“ mit Datum vom 29.05.2017 Unterlagen für das Wasserrechtsverfahren „Erweiterung des Gewerbegebietes Vorderer Stiersbach und damit verbundene Schaffung eines Retentionsausgleichs“ erarbeitet. Die Genehmigung (mit Nachträgen) wurde durch das Landratsamt Schwäbisch Hall am 01.08.2017, 15.08.2017 und 19.02.2018 erteilt.

B.7.8 Denkmalschutz

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

B.7.9 Immissionsschutz

Durch die geplante Einfügung eines straßenbegleitenden Gehweges ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.7.11 Altlasten

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

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft,

Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

B.9. Maßnahmenkonzeption

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen werden aus dem in Kraft getretenen Bebauungsplan „Vorderer Stiersbach“ übernommen:

- Erhalt des Auengehölzstreifens entlang des Stiersbaches.
- Erhalt aller Alleebäume entlang der Kreisstraße.
- Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen zur Verringerung der Fernwirkung.
- Die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung: kein Lichtabfall nach oben oder zur Seite in die umgebende Landschaft, möglichst sparsame Beleuchtung der Stellplätze.

B.9.2 Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung

Die Maßnahmen werden aus dem in Kraft getretenen Bebauungsplan „Vorderer Stiersbach“ übernommen und angepasst.

Durch die geplanten Änderungen, die der Bebauungsplan „Vorderer Stiersbach, 1. Änderung“ vorsieht, verringern sich Flächen, die für den Ausgleich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Vorderer Stiersbach“ vorgesehen waren. Diese Änderungen müssen im Zuge des neuen Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Die nördlich gelegene öffentliche Grünfläche mit der Maßnahme M1 (Saum entlang Erschließungsstraße) wird verkleinert.
- Die am Stiersbach gelegene öffentliche Grünfläche mit der Maßnahme M2 (Nasswiese) wird verkleinert.

Das entstehende Defizit, das durch die Bebauungsplanänderung entsteht, ist sehr gering. Durch die Festsetzung von Maßnahmen auf einer öffentlichen Grünfläche kann das Defizit innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist keine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung notwendig.

- M1: Auf der westlich, am Rand des Geltungsbereiches gelegenen öffentlichen Grünfläche wird die Maßnahme M1 (Saum entlang Erschließungsstraße) festgesetzt.

Bei der Umsetzung aller aufgeführten Maßnahmen werden die durch die Planung zugelassenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Im nördlichen Bereich der Brücke über den Stiersbach liegt das geschützte Biotop Nr. 6924-127-0386 „Naturnaher Bachlauf östl. Oberrot“. Das Biotop ist nur geringfügig durch die Änderung betroffen, da es im Bereich der vorhandenen Brücke bereits eingeschränkt ist. Durch die geplante Änderung ist nicht mit einer Verschlechterung zu rechnen.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen zu treffen (z. B. Bauzaun).

Das geschützte Biotop Nr. 169241270389 „Feldhecke II östlich Oberrot“ liegt, aufgrund der Bebauungsplanänderung, angrenzend und mit einem sehr kleinen Teil innerhalb des Geltungsbereiches.

Es handelt sich bei der Bebauungsplanänderung um eine geringe Verbreiterung des Straßenraumes. Im westlichen Bereich der Hecke verläuft der geplante Gehweg, der Bestandteil der Änderung ist. Das Feldheckenbiotop ist in der Offenland- Biotopkartierung weitaus größer dargestellt, als eigentlich vorhanden und im Bereich des geplanten Gehwegs, durch die angrenzende Nutzung, stark eingeschränkt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind, aufgrund des geringen Eingriffs, keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen zu treffen (z. B. Bauzaun).

B.9.4 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

B.9.5 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

B.9.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Zum Schutz der Brutvögel während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere sollen folgende Maßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG umgesetzt werden.

- keine Baufeldräumung vom 1. März bis 30. September

B.9.5.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.9.6 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Seitens der Gemeinde ist nach Abschluss der Baumaßnahmen der Zustand der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Flächen oder Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) auf öffentlichen und privaten Flächen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

B.11. Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2022
eigene Erhebungen	Kreisplanung	2021
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	07.2009

B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vorderer Stiersbach“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkt unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

B.12.1 Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden öffentliche Grünflächen (ÖG1: Durchgrünung, ÖG2: Eingrünung) festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich nach den entsprechenden Maßnahmen (M1: Saum entlang Erschließungsstraße, M2: Nasswiese) und dem Pflanzgebot (FPfg: Eingrünung Südost), die im Bebauungsplan „Vorderer Stiersbach“ festgesetzt wurden. Die nördlich liegende öffentliche Grünfläche mit der Maßnahme M1 (Saum entlang Erschließungsstraße) wird teilweise überplant und geringfügig verkleinert. Die, entlang des Stiersbach liegende öffentliche Grünfläche mit der Maßnahme M2 (Nasswiese) wird ebenfalls überplant und geringfügig verkleinert.

Als Ausgleich für den Verlust der Teilflächen der öffentlichen Grünflächen mit den Maßnahmen M1 und M2, wird auf der östlichen, öffentlichen Grünfläche entlang der Erschließungsstraße ebenfalls die Maßnahme M1 (Saum entlang Erschließungsstraße) festgesetzt.

B.12.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung sowie Baumfällungen und Gehölzrodungen gemacht.

Zur Eingrünung des Baugebietes und Kompensation des Eingriffs müssen die Maßnahmen entsprechend der Ausgleichskonzeption bzw. der Abwägung durchgeführt werden. Zu diesem Zweck sind im Bebauungsplan Maßnahmenflächen vorgesehen.

B.12.3 Pflanzgebote

Die im Bebauungsplan „Vorderer Stiersbach“ formulierten Pflanzgebote werden in den vorliegenden Bebauungsplan „Vorderer Stiersbach, 1. Änderung“ übernommen.

B.12.4 Pflanzbindungen

Die im Bebauungsplan „Vorderer Stiersbach“ formulierten Pflanzbindungen werden in den vorliegenden Bebauungsplan „Vorderer Stiersbach, 1. Änderung“ übernommen.

B.13. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vorderer Stiersbach“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in die vorliegenden Örtlichen Bauvorschriften übernommen.

B.13.1 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen.

B.14. Verkehr

Die Erschließung bleibt unverändert.

B.15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Oberrot, im Juli 2022

Keilhofer
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Vorderer Stiersbach, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

P.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1, GEe 2 und GEe 3

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} , tags in dB(A)/m ²	Emissionskontingente L_{EK} , nachts in dB(A)/m ²
GEe 1	60 dB(A)/m ²	-- dB(A)/m ²
GEe 2	60 dB(A)/m ²	-- dB(A)/m ²
GEe 3	60 dB(A)/m ²	-- dB(A)/m ²
GEe 4	53 db(A)/m ²	-- dB(A)/m ²

Die Emissionen sind als Dauerschallpegel ohne zeitliche Beurteilung anzusetzen.

Für die nachfolgend dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgendes Zusatzkontingent $L_{EK,ZUS}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingente tags $L_{EK,ZUS}$ tags in dB(A)/m ²
A	12
B	3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,ZUS,k}$ zu ersetzen ist.

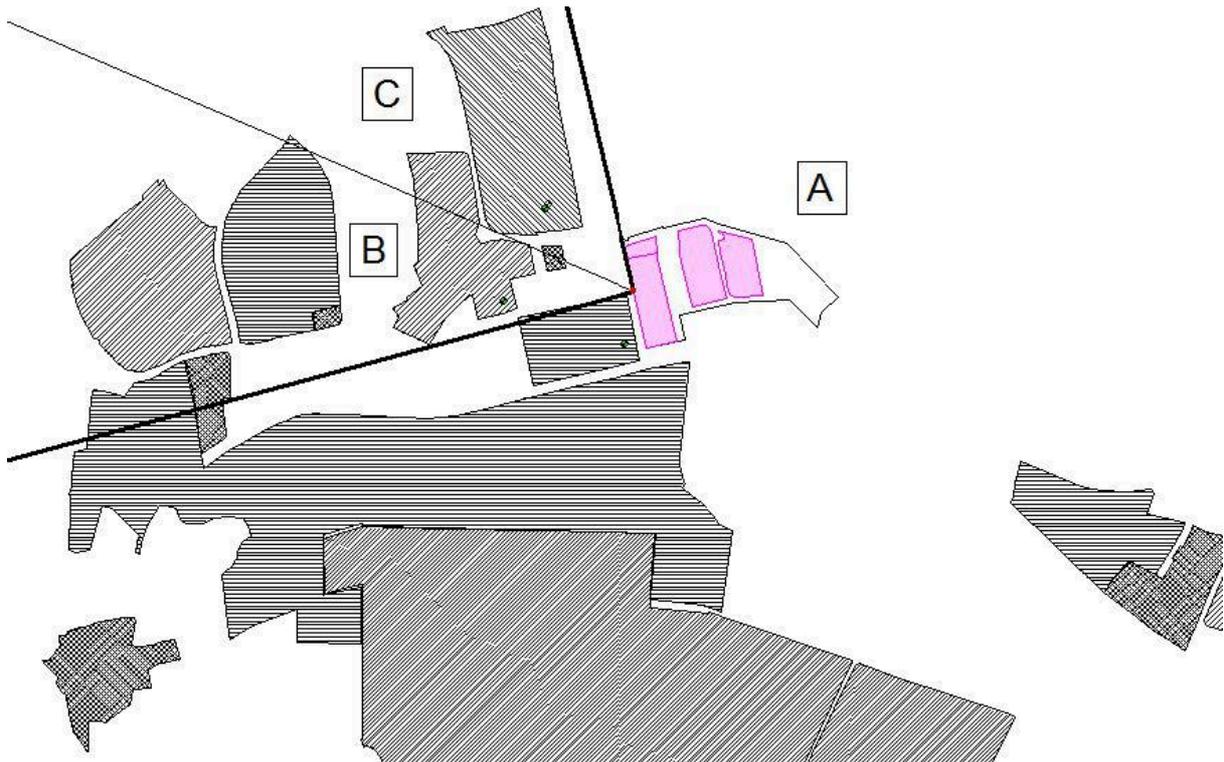


Bild 4: Zusatzkontingente, freier Maßstab

Hinweise Anlagenlärm:

Innerhalb des Plangebiets ist der Betrieb von Anlagen zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht zulässig. Der Anlagenbetrieb zur Nachtzeit ist trotzdem möglich, wenn der Immissionsrichtwert der TA Lärm an Immissionsorten außerhalb des Plangebiets um mindestens 15 dB unterschritten wird.

Wenn Anlagen oder Betriebe andere kontingentierte Flächen in Anspruch nehmen (z.B. Nachbargrundstücke), ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionen öffentlich-rechtlich auszuschließen. Empfohlen wird die Eintragung einer entsprechenden Baulast im Baulastenbuch. Voraussetzung für eine Inanspruchnahme mehrerer kontingentierter Grundstücke durch einen Betrieb ist, dass die Genehmigungsbehörde eine ‚Summation‘ gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 nicht ausschließt (Regelfall).

Rücken schutzwürdige Nutzungen bzw. Gebiete in den Einwirkungsbereich der Emissionskontingentierung, darf dort die Gesamtmission durch die Emissionskontingente und ggf. vergebene Zusatzkontingente keinesfalls größer als der jeweils zu beachtende Planwert sein. Der Planwert für diese neuen Immissionsorte ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu bestimmen.

Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebiets gelten die Anforderungen der TA Lärm.

Hinweis Verkehrslärm:

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Zeitbereich TAG unterschritten werden, sind keine Festsetzungen bezüglich der Verkehrslärmimmission erforderlich. Dennoch wird folgender Hinweis gegeben:

Für die nach DIN 4109 schutzbedürftigen Büro- und Aufenthaltsräume ist im Rahmen des Bauantrags für das jeweilige Einzelvorhaben nachzuweisen, dass die erforderlichen

resultierenden Schalldämm-Maße mit der vorgesehenen Baukonstruktion der künftigen Bebauung mindestens erreicht werden.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden hierbei als unversiegelt angerechnet.

Hinweis: Eine Geschossflächenzahl (GFZ), eine maximale Zahl der Vollgeschosse sowie eine Baumassenzahl (BMZ) werden nicht festgesetzt.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die maximale Gebäudehöhe, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe, darf 10,00 m bis zum First bzw. Oberkante Attika nicht überschreiten.

Hinweis: Bezüglich der Gründung und Bauausführung von Gebäuden wird auf Kapitel 5.3.2 des Bebauungsplanes „Vorderer Stiersbach“ verwiesen.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen sind bindend. Abweichungen von +50 cm sind zulässig.

P.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 1a BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, soweit als Gebäude vorgesehen, ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Höhe von Nebenanlagen darf die zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten. In den festgesetzten Grünflächen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen nicht zulässig.

P.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, mit einer Beschränkung der Gebäudelänge bis 60,0 m.

P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen. Die Zufahrt für alle Parkieranlagen hat ausschließlich über die jeweiligen Betriebsgrundstücke zu erfolgen.

P.6 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Einmündungsbereich der K 2611 werden Sichtfelder der Größe 3/80 festgesetzt. Bepflanzungen (Ausgenommen Hochstämme) sind in diesem Bereich nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.8.1 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden öffentliche Grünflächen (ÖG1: Durchgrünung, ÖG2: Eingrünung) festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich nach den entsprechenden Maßnahmen (M1: Saum entlang Erschließungsstraße, M2: Nasswiese) und dem Pflanzgebot (FPfg: Eingrünung Südost).

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig. Die Anlage von Regenrückhaltebecken ist zulässig.

P.9 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein.

Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sind hier unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen für den Artenschutz

Die Baufeldräumung ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

M: Beleuchtung

Beleuchtungen im Außenraum sind auf das, aus Sicherheitsgründen notwendige Maß zu beschränken. Die Grundausrichtung von Beleuchtungen hat von oben nach unten zu erfolgen, Bodenstrahler oder Fassadenbeleuchtungen sind nicht zulässig. Die Beleuchtung ist so abzustimmen, dass Streulicht in das Umfeld vermieden wird. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten (NAV oder SOX im „warmen / gelb-orangen Bereich) zu verwenden.

M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) und Kirschlorbeer nicht zulässig.

M1 Saum entlang Erschließungsstraße

Die als Maßnahmenfläche gekennzeichneten Bereiche an der Erschließungsstraße sind als maximal zweischürige Wiese zu unterhalten. Um eine Verbuschung zu vermeiden ist die Fläche jedoch mindestens alle 2 Jahre einmal zu mähen. Der Zeitpunkt der Mahd darf nicht im Zeitraum von 1. Juni bis 1. August liegen. Das Schnittgut ist nach dem Abtrocknen von der Fläche abzuräumen. Eine Düngung ist nicht zulässig.

M2 Nasswiese

Die im Plan dargestellte Fläche ist als Nasswiese zu entwickeln und für den Wiesenknopf-Ameisenbläuling sowie die Sumpfschrecke geeignet zu bewirtschaften. Es ist auf den vegetationsfreien Flächen eine Magerwiesenmischung mit gebietsheimischen Arten einzusäen, die einen hohen Anteil an Samen des Großen Wiesenknopfes enthält. Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens ist auf der Fläche zulässig.

Die gesamte Fläche ist extensiv zu bewirtschaften. Die Wiese muss ein- bis zweimal pro Jahr gemäht werden, wobei keine Mahd in dem Zeitraum zwischen Anfang Juni und Mitte September erfolgen darf. Das Schnittgut ist nach dem Abtrocknen von der Fläche abzuräumen. Eine Düngung ist nicht zulässig. Geländeaufschüttungen sind unzulässig.

P.11 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.11.1 Einzelpflanzgebote

Die im Plan dargestellte Baumreihe entlang der Erschließungsstraße ist mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Es ist je 12 m ein Baum der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu setzen. Von den vorgegebenen Standorten kann im begründeten Einzelfall um bis zu 3,0 m abgewichen werden. Es sind gebietsheimische Gehölze aus der unten stehenden Pflanzenliste zu verwenden.

Pflanzenliste gebietsheimische Gehölze (LUBW 2002)**Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“**

(Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang min. 12-14 cm)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Die im Bebauungsplan „Vorderer Stiersbach“ formulierten Pflanzgebote werden in den vorliegenden Bebauungsplan „Vorderer Stiersbach, 1. Änderung“ übernommen.

P.11.2 Flächenhafte Pflanzgebote**PfG1: Eingrünung Südost**

Die im Plan dargestellte Fläche ist auf der öffentlichen Grünfläche mit einer frei wachsenden, dreireihigen, gemischten Hecke aus gebietsheimischen Laubsträuchern und Kleinbäumen

gemäß untenstehender Pflanzenliste zu bepflanzen. Dabei ist durchschnittlich je 1,5 qm ein Strauch bzw. Baum anzupflanzen. Zusätzlich sind Einzelbäume in einem Abstand von 15 m zu pflanzen. Aufgrund der kartierten Nasswiesen sind standortgerechte Pflanzen zu wählen.

Pflanzenliste für Heckenpflanzung

Pflanzenliste gebietsheimische Gehölze (LUBW 2002)

Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

(Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60 bis 100 cm)

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padaus subsp. padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix aurita	Ohr Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Sallix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste für Einzelbaumpflanzungen

Pflanzenliste gebietsheimische Gehölze (LUBW 2002)

Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

(Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang min. 12-14 cm)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stiel-Eiche

P.12 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Bei Abgang sind die Gehölze artgleich zu ersetzen.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Vorderer Stiersbach, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auf eine unauffällige äußere Gestaltung von baulichen Anlagen ist zu achten. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig. Verkleidungen aus matten Blechmaterialien sind zulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind geneigte Dächer sowie Flach-, Tonnen- und Sheddächer. Die Dachneigung ist, außer bei Tonnen und Sheddächer, mit einer Neigung von 0° bis 22° auszuführen.

Die Dachdeckung hat in den Farbtönen rot, braun oder anthrazit zu erfolgen. Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen (Substratdicke min. 10 cm).

O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen ausschließlich als Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter mit einer Höhe von max. 2,0 m ausgeführt werden. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Innerhalb des Gewässerrandstreifens (M2) sind Geländeaufschüttungen unzulässig.

O.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind für die dort ansässigen Betriebe auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen. Freistehende Werbeanlagen sind bis zur maximalen Gebäudehöhe zugelassen. Bezugspunkt ist die jeweils festgesetzte EFH. Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen sind nicht zulässig.

Für die Teilbereiche GEe 1 und GEe 2 sind außerdem folgende Festsetzungen zu beachten: Die maximale Größe von Werbeanlagen beträgt 3,0 m², Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. Attika sind nicht zulässig.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

H.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

H.3 Bodenschutz

Vorrangig ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

Eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m).

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes

Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

H.5 Grundwasser

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten. In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

H.7 Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven

Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	18.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	04.08.2022
Auslegungsbeschluss	am	18.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	04.08.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 12.08. bis	12.09.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	17.10.2022
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	10.11.2022

AUFGESTELLT

Oberrot,
den 18.07.2022

gez.
Keilhofer
(Bürgermeister)

AUSGEFERTIGT

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

Oberrot,
den 18.10.2022

.....
Keilhofer
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 17.10.2022