

GEMEINDE : OBERROT
GEMARKUNG : OBERROT
FLUR : 0 (OBERROT)
KREIS : SCHWÄBISCH HALL



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„FICHTÄCKER - ERWEITERUNG III“

Verfahren nach § 13B BauGB

ANERKANNT: GEMEINDE OBERROT, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 20.09.2021 / 16.05.2022
/ 05.09.2022

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447-0
FAX 07171 10447-70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. OT20061
Kennung: 251f

GEMEINDE : OBERROT
GEMARKUNG : OBERROT
FLUR : 0 (OBERROT)
KREIS : SCHWÄBISCH HALL

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teile der Bebauungspläne

- „Fichtäcker – Erweiterung I“, rechtsverbindlich seit 24.01.2008,
- „Fichtäcker – Erweiterung I, 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 26.03.2015 und
- „Kreuzäcker – Erweiterung III, 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 18.07.1994.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

BauGB Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634),
BauNVO die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786),
PlanzV90 die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),
BNatSchG das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),
UVPG das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Seite 94),
LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357, ber. Seite 416),
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Der Lageplan vom 20.09.2021/16.05.2022/05.09.2022.
- Der Textteil vom 20.09.2021/16.05.2022/05.09.2022.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan im Plangebiet „Fichtäcker - Erweiterung III“ in Oberrot

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
- Zulässig sind:*
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9
- nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.
- Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:*
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§ 20 BauNVO)
- Die Zahl der Vollgeschosse ist im
- WA 1 als Obergrenze,
 - WA 2 als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt.
- 1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)
- Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den sich ergebenden Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
- Ausnahmsweise kann im WA2 die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden, wenn:
- Garagen und überdachte Stellplätze begrünt sind,
 - Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind,
 - Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 30 cm ausgeführt sind.
- Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Offene Bauweise (o),
Offene Bauweise (ED),
jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Abweichende Bauweise (a),
offene Bauweise, jedoch sind nur Einzelhäuser zulässig. Weiter sind Garagen nur einseitig auf der Grenzen zulässig. Auf der jeweils freizuhaltenden Seite ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von mind. 2,5 m zur Grenze freizuhalten.*
- Unterschiedliche Bauweise, siehe Eintrag im Lageplan.

- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise überschritten werden mit:
- untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs.6 LBO, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie sonstige Vorbauten bis 10 m² Fläche wie Treppenhäuser usw.,
 - Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Solarenergienutzung bis 6 m Breite um bis zu 2,5 m, sofern sonstige Festsetzungen wie Pflanzgebote usw. nicht berührt werden. Die Entfernung von der Nachbargrenze bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche muss dabei mindestens 2 m betragen.
- 1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen und Längsseiten der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungsfeilen zu stellen.
- Abweichungen von bis zu 10° von den eingetragenen Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen sind allgemein zulässig. Quergiebel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung eingehalten wird.
- 1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors)* sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze, einschließlich in den seitlich durch die Verlängerung der rückseitigen Baugrenze entstehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze (siehe Systemskizze).
-
- Stellplätze* sind nur zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen sind mindestens 50% der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage herzustellen.
- 1.7 ZAHL DER WOHNUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
- Die Zahl der Wohnungen ist im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) auf max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. auf max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte beschränkt.
- 1.8 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Mischverkehrsfläche, Feldweg, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB,
- 1.9 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge* sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig.

- 1.10 FÜHRUNG VON VERSORGUNGS-LEITUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB) Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.11 GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- 1.11.1 Öffentliche Grünfläche 1 – Oberflächenwassergraben -** Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist als Oberflächenwassergraben mit seinen Böschungen sowie die umgebenden Grünflächen zu gestalten. Dabei sind die Grünflächen mit einer Feuchtwiesenmischung, wie z.B. Nr. 06 der Firma Rieger-Hofmann, einzusäen. Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan und dem Pflanzgebot PFG sind zudem Laubbäume zu pflanzen (siehe Festsetzung Ziff. 1.13.1) und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.11.2 Öffentliche Grünfläche 2 – Ortsrandeingrünung -** Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind mit einer artreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.). Die mit Pflanzgebot 1 (Ziffer 1.13.3) und Pflanzbindung 1 (Ziffer 1.14.1) belegten Flächen sind zur landschaftlichen Einbindung insgesamt gemäß den Festsetzungen zu gestalten.
- 1.11.3 Öffentliche Grünfläche 3 – Erhalt extensiver Mähwiese -** Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist zur Erhaltung der Mähwiese dauerhaft zu pflegen und durch einbringen einer Magerrasen-Mischung, wie z.B. Nr. 05 der Firma Rieger-Hofmann, zu erweitern.
- 1.11.4 Öffentliche Grünfläche 4 – Grabenrandbepflanzung –** Die im Lageplan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind als Wiese herzustellen und zu pflegen. Der Zugang und die Bewirtschaftung des Oberflächenwassergrabens muss dabei jederzeit gewährleistet werden können.
- 1.12 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT** (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB) Oberflächenwassergraben.
- 1.13 GEH-, FAHR- UND LEITUNGS-RECHTE** (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) *LR 1 – Leitungsrecht 1:* Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Oberrot zur Haltung und Unterhaltung eines Oberflächenwassergrabens sowie zur Haltung und Unterhaltung von Strom- und Telekommunikationsleitungen.
Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 1.14 PFLANZGEBOTE und PFLANZBINDUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB & § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
- 1.14.1 PFLANZGEBOT FÜR LAUBBÄUME** Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind an den jeweiligen Standorten mindestens *mittelkronige Laubbäume* der Pflanzliste 3 zu pflanzen.
Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16 – 18 cm betragen.
Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.
- 1.14.2 PFLANZGEBOT 1 & PFLANZBINDUNG 1 (PFG 1 & PFB 1) -FELDGEHÖLZ-** Die als *Pflanzbindung (PFB)* und *Pflanzgebot (PFG)* ausgewiesenen Flächen sind in ihrer Vielfalt und Art besonders zu schützen, auf Dauer zu erhalten und ggf. als Feldhecken und Feldgehölze weiterzuentwickeln. Dabei sind im Abstand von

- 12-15 m ein Laubbaum der Pflanzliste 3 sowie dazwischen jeweils 20 Sträucher der Pflanzliste 3 anzupflanzen.
- 1.14.3 PFLANZGEBOT (PFG)
-DURCHGRÜNUNG-** Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) muss pro 200 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Obst- oder Laubbaum angepflanzt werden, davon mindestens ein *mittel- bis großkroniger Laubbaum* im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 1 oder 3 zu verwenden. Festgesetzte Einzelbäume können auf die erforderliche Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.
- 1.14.4 SONSTIGES** Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja, Chamaecyparis u.ä.) sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind nicht heimische Nadelgehölzhecken als zweiseitiger Sichtschutz für Terrassen zulässig, wenn mindestens 3 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.
- 1.15 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)** (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind gemäß den Einzeichnungen im Lageplan festgesetzt (in der Regel Neigung 1 : 2). Grundsätzlich sind auch ohne Einzeichnung im Lageplan Angleichungen des Geländes bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- 1.16 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO) Für die Orientierung der Höhenlage der baulichen Anlagen ist jeweils ein unterer Maßbezugspunkt (UMB) festgesetzt. Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude ist mit einer maximalen Abweichung von +/- 50 cm festzulegen.
- Ausnahmsweise kann bei Bauvorhaben, die Bereiche mit unterschiedlichen UMB-Höhen überplanen, von den festgesetzten UMB-Höhen abgewichen werden. Dabei ist die neu festzusetzende UMB-Höhe entsprechend dem Verhältnis der Länge der baulichen Anlagen (Gebäude einschl. sonstiger baulicher Anlagen wie Terrassen usw.) der jeweiligen Bereiche unterschiedlich festgesetzter UMB-Höhen zu interpolieren.
- 1.17 NEBENANLAGEN** (§ 14 Abs.1 BauNVO) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO Bad.-Württbg. handelt, auf Grundstücksflächen
- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig,
 - in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 20 m³ nicht überschreitet.
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.1.1 FASSADEN** Bei der *Farbgebung der Gebäude* sind nur gedeckte Farbtöne (Remissionswert von 70%) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig. *Fassadenflächen von Garagen und Nebengebäuden sowie Stützmauern* sind bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche einzugrünen durch

- Begrünung mit standortgerechten Kletterpflanzen der Pflanzliste 2
- durch Vorpflanzung einer standortgerechten einheimischen Hecke (z.B. Hainbuche) mit mind. 80 cm Höhe oder
- durch Pflanzung eines mindestens *mittelkronigen Laubbaumes* der Pflanzliste 3.

2.1.2 DÄCHER

Dachform und Dachneigung (DN)

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 45° Dachneigung im WA1 und Flachdächer und geneigte Dächer bis 25° Dachneigung im WA2.

Dachdeckung:

Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind bei geneigten Dächern, die nicht begrünt sind, nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue/anthrazitfarbene und braune Farbtöne) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.

Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.

Freigestellte, auf verschiedenen Grundstücken stehende, aneinander gebaute Garagen müssen bei geneigten Dächern die gleiche Dachform und Dachneigung haben.

Dachaufbauten und Zwerchhäuser:

Dachaufbauten sind nur bei geneigten Dächern ab 35° Dachneigung im 1. Dachgeschoss zulässig.

Die Dacheindeckung muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. Ausnahmen können für Blechdeckungen zugelassen werden.

Die Gesamtlänge darf höchstens 50% der entsprechenden Gebäudelänge betragen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- vom Ortgang mind. 1,50m (gemessen vom Hausgrund)
- von der Traufe mind. 0,30m (gemessen vom Hausgrund, nur bei Dachaufbauten)
- vom First mind. 1,00m (gemessen in der Dachfläche)
- zwischen den Aufbauten mind. 1,50 m.

Der unterste Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut der Dachaufbauten/Zwerchhäuser darf höchstens 2,60 m über der Fertigfußbodenhöhe des 1.Dachgeschosses liegen.

Solaranlagen:

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:

- bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung nur innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches (nicht aufgeständerte Anlagen),
- bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dach-

fläche (aufgeständerte Anlagen).

Ausnahmsweise können für solarthermische Anlagen Abweichungen von den o.g. Vorschriften zugelassen werden, sofern die Anlagen sich in die Gesamtgestaltung der Dachfläche einfügen, maximal 15 % der jeweiligen Dachfläche und eine Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche nicht überschreiten.

2.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Für die Höhe der Gebäude sind in den einzelnen Bereichen folgende Werte zulässig:

Dachform	Gebäude- /Firsthöhe max. (GH/FH)	Traufhöhe max. (TH)
WA 1		
Flachdächer	6,75 m	-
Geneigte Dächer bis DN 25°	7,75 m	6,25 m
Geneigte Dächer mit DN 25 – 45° DN	8,50 m	5,25 m
WA 2		
Flachdächer	9,25 m	-
Geneigte Dächer bis DN 25°	10,50 m	9,00 m

Die Traufhöhen werden vom festgesetzten unteren Maßbezugspunkt (UMBSP) bis zum Schnitt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Die Firsthöhen bzw. maximalen Gebäudehöhen werden vom festgesetzten unteren Maßbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Wandabschluss / Attikaabschluss gemessen.

Die *Traufhöhe* darf auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um höchstens 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden.

Hinweis: Zu möglichen Überschreitungen der Höhe baulicher Anlagen durch Solaranlagen siehe unter Ziffer 2.1.2.

2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN, TIEFGARAGEN UND ZUFahrTEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Verkehrs-, Park- und Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

In den Vorgärten sind *befestigte Flächen* für Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten bis höchstens 60% der Straßlänge entlang der Verkehrsfläche zulässig.

Tiefgaragen:

sind mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm Stärke intensiv zu begrünen. Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinausragen, sind durch Geländeböschungen in das geplante Gelände zu integrieren. Die Ausbildung der Begrenzungswände von Tiefgaragen als Mauer oberhalb des geplanten Geländes ist nur als Ausnahme zulässig.

2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen. Bezugshöhe ist im Vorgartenbereich das jeweilige Straßenniveau, ansonsten das bestehende natürliche Gelände (maßgebend sind die im Lageplan eingetragenen Höhenlinien).

2.4.1 BEGRÜNUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen

- bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Steingärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) entsprechen dieser Regelung nicht.
- 2.4.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**
- sind bis zu 1,20 m Höhe zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.
Ausnahmsweise können für Terrassen bis 30 m² Größe, für notwendige Zufahrten und Zugänge sowie im Einzelfall aus topografischen Gründen höhere Aufschüttungen zugelassen werden.
Abgrabungen zur Freilegung des UG's bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten sind nur talseitig bis maximal 40% der Gebäudelänge zulässig.
- 2.4.3 STÜTZMAUERN**
- sind entlang der öffentlichen Flächen bis 0,80 m Höhe zulässig. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis maximal 0,80 m Höhe zulässig.
Ab 2,5 m Abstand von Verkehrs- und Grünflächen sowie von Nachbargrenzen sind auch höhere Stützmauern zulässig.
An den Grenzen zum Außenbereich sind Stützmauern nicht zulässig.
- 2.4.4 EINFRIEDUNGEN**
- Zulässig sind entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie dem daran anschließenden Vorgartenbereich (jeweils bezogen auf Straßenniveau):
- einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche) bis 0,80 m Höhe,
 - Holzzäune bis 0,80 m Höhe,
 - Mauern gemäß Festsetzung „Stützmauern“.
- Aufschüttungen, Mauern und Stützmauern sind zu öffentlichen Flächen bis 2,5 m Tiefe auf die maximal zulässige Höhe der Einfriedigungen anzurechnen.
- Ansonsten können nicht geschlossene Zäune und Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m erstellt werden.
- Zum Außenbereich und zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Für alle Einfriedigungen, mit Ausnahme von Mauern, gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- 2.5 REGENRÜCKHALTUNG**
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
- Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
Sämtliche Dachflächen müssen in die Oberflächenwasserkanäle entwässert werden.
Es wird empfohlen, einen Behälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.
Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten.
Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachge-

wiesen werden.

- 2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG** (§ 74 Abs.2 LBO) Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze zu erstellen. Bei der Berechnung sich ergebende halbe Stellplätze sind stets aufzurunden.
Garagenvorplätze werden nicht auf die erforderliche Anzahl herzustellender Stellplätze angerechnet.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.6 BauGB)

- 3.1 GEHÖLZRODUNGEN** (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG) Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.

- 4. PFLANZLISTEN** Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

- 4.1 Pflanzliste 1 (Obstbäume)**
Apfelbäume: Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.
Birnenbäume: Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.
Zwetschgenbäume: The Czar, Wangenheimer.
Kirschbäume: Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpel, Prinzesskirschen.
Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

- 4.2 Pflanzliste 2 (Kletterpflanzen)**
- | | |
|----------------------|-----------------------|
| Efeu | Hedera helix |
| Gewöhnliche Waldrebe | Clematis vitalba |
| Waldgeißblatt | Lonicera periclymenum |
| Schlingenknoeterich | Fallopia Convolvulus |
| Hopfen | Humulus lupulus |
| Echte Zaunwinde | Calystegia sepium |
| Ackerwinde | Convolvulus arvensis |
| Kletterrose | Rosa |

- 4.3 Pflanzliste 3**
- | | |
|------------------------------------|--------------------|
| Bäume: | |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Rot-Buche | Fagus sylvatica |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Feld-Ulme | Ulmus minor |
| Großsträucher / Kleinbäume: | |
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Zitter-Pappel | Populus tremula |
| Hänge-Birke | Betula pendula |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |
| Schwarz-Erle | Alnus glutinosa |
| Sal-Weide | Salix caprea |
| Wildobst versch. Sorten | |

Niedere Sträucher:

Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Heckenrose	Rosa spec.
Kornelkirsche	Cornus mas
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Echte Brombeere	Rubus sect. Rubus

5. HINWEISE**5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.9, 1.13 und 1.14 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1.1, 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

5.2 Funde

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte 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 –Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

5.3 Altlasten / Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer dort genannten Stelle zu entsorgen.

5.4 Bodenschutz

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.

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.

5.5 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen.

5.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzu-

lässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

5.7 Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt an einem leicht bis mäßig geneigten Hang. Trotzdem können bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden Überflutungen von der Umgebung und vom Siedlungsgebiet selbst ausgehen. Vorsorgemaßnahmen für eine Verhinderung bzw. Minimierung von Überflutungen sind daher von den Grundstückseigentümern im Eigeninteresse zu treffen. Dafür sind z.B. um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher anzulegen. Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen finden Bauherren unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/>

In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg <https://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/> verwiesen.

5.8 Drainagen

Sollten bei der Baumaßnahme Drainagehauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

5.9 Lärmschutz

Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. wird auf Folgendes hingewiesen: Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (https://laimmissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf) dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (z.B. Wohngebäude oder Wohnungen, auch in Gewerbegebieten) sind einzuhalten und die zulässigen Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

5.10 Naturschutz

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Ornitho-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist bei Anpflanzungen grundsätzlich ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

5.11 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im dörflichen Randbereich befindet. Dabei können von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geruchsmissionen ausgehen, die jedoch das hier ortsübliche Maß nicht überschreiten.

5.12 Barrierefreiheit

Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.

5.13 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB gilt als Richtlinie.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen. Weiter ist auch der Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente von Stützmauern usw. zu dulden.

6. ANLAGEN

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 20.09.2021/16.05.2022 /05.09.2022
Anlage 2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) gefertigt: Büro Visual Ökologie, Dipl.-Biologe Hans Widmann, 73728 Esslingen	vom 01.09.2021
Anlage 3	Baugrunduntersuchung gefertigt: BFI – Büro für Ingenieurgeologie, Dipl.Ing. Gregor Zeiser, 73479 Ellwangen	vom 13.01.2022

7. VERFAHRENSVERMERKE

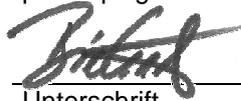
1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	vom	21.09.2021
2.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)	am	04.11.2021
3.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) vom 12.11.2021	bis	13.12.2021
4.	Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)	vom	16.05.2022
5.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)	am	02.06.2022
6.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) vom 10.06.2022	bis	11.07.2022
7.	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	vom	05.09.2022
8.	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung	vom	08.09.2022

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Oberrot, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 20.09.2021/16.05.2022/05.09.2022

LK&P. INGENIEURE GBR,
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70
post@lkp-ingenieure.de



Bürgermeister Keilhofer

Unterschrift

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom 05.09.2022 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Oberrot, den

Bürgermeister Keilhofer