

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Wüstenrot  
Gemarkung: Neuhütten

# Bebauungsplan gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Rathausstraße 11“

Maßstab 1 : 500

**ENTWURF**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Ingenieurbüros für Vermessung und Stadtplanung Käser, Untergruppenbach, zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 3 2019 0175



**Vermessung · Stadtplanung**

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

**Büro Untergruppenbach**

Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 20.12.2021 / 10.10.2022 / [24.05.2024](#)

### **Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1), § 13a BauGB)	am	25.01.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	27.01.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 04.02.2022 bis	07.03.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom 04.02.2022 bis	07.03.2022
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	18.10.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	am	27.10.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 04.11.2022 bis	05.12.2022

[Beschluss der erneuten Veröffentlichung im Internet bzw. der erneuten öffentlichen Auslegung \(§§ 3 \(2\), 4a \(3\) BauGB\)](#) am 18.06.2024

[Erneute Veröffentlichung im Internet bzw. erneute öffentliche Auslegung \(§§ 3 \(2\), 4a \(3\) BauGB\)](#) vom..... bis .....

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO) am .....

Ausgefertigt: Wüstenrot, den .....

Wolf, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und In-Kraft-Treten (§ 10 (3) BauGB) am.....  
Zur Beurkundung:

Wolf, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch [Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 394\)](#) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), [geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 \(GBl. S. 229, 231\)](#) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), [zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 \(GBl. S. 422\)](#). Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), [zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 176\)](#).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Bebauungsplan „Rathausstraße 11“ Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO – Gartenbaubetriebe, Tankstellen – werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

a) Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Stellplätze sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

b) Höhe baulicher Anlagen (vgl. Planeinschrieb bzw. Schema-Schnitt)

Bei Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeldach (ZD), DN 30° - 45°

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Dachfirst) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (HGP).

[Technisch notwendige Dachaufbauten \(z.B. Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen\)](#) sind über die festgesetzte Höhe hinaus zulässig. Diese Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Aufbauhöhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.

### 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe - EFH (= Rohfußbodenhöhe) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan in Normalnullhöhe (m üNN) und als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

### 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.

Bereich A: zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 15 m und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b<sub>1</sub>).

Bereich B: zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 15 m und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 20 m sowie jeweils mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b<sub>2</sub>). Bei Doppelhaus wird auf die Festsetzung Nr. 2.1 e) hingewiesen.

Bereich C: zugelassen sind Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) mit einer Gesamtlänge von höchstens 15 m auf einer Grundstücksfläche von max. 450 m<sup>2</sup> und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b<sub>3</sub>). Ab einer Grundstücksfläche von 451 m<sup>2</sup> erhöht sich die zulässige Länge eines Einzelhauses (Mehrfamilienhaus) auf 25 m.

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt (vgl. Planeinschrieb) auf

- zwei Wohnungen im Einzelhaus (bei Festsetzung b<sub>1</sub>),
- eine Wohnung im Doppelhausteil (bei Festsetzung b<sub>2</sub>),
- zwei Wohnungen im Einzelhaus (Einfamilienhaus) (bei Festsetzung b<sub>3</sub>). Ab einer Grundstücksfläche von 451 m<sup>2</sup> sind sechs Wohnungen im Einzelhaus (Mehrfamilienhaus) zulässig.

### **1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO:

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch

1. untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie
2. Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten und Terrassen, wenn sie nicht breiter als 5 m sind und von Nachbargrenzen mind. 2 m entfernt bleiben, um bis zu 3 m überschritten werden.

Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss in allen Fällen mindestens 2 m betragen.

### **1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden.

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

### **1.8 Nebenanlagen, Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von freistehenden Garagen muss mind. 5 m, der von überdachten Stellplätzen (Carports) ohne geschlossene Außenwände mind. 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Maßgebend dafür ist die Vorderkante der Dachüberstände.

c) Nicht überdachte Stellplätze sind – im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche – allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Vorgaben nach 1.9 a) sind zu beachten.

d) Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) LBO sind bis zu einer Größe von max. 40 m<sup>3</sup> auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Anzahl ist auf ein (1) Nebengebäude pro Baugrundstück beschränkt. Von öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mind. 2,0 m eingehalten werden.

## **1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- a) Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die offenen Stellplätze dürfen nur mit einer dauerhaft wasserdurchlässigen Flächenbefestigung (Rasengitter, Rasenpflaster, Dränpflaster oder ähnlichem) erstellt werden.  
Die Verwendung von Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge oder Flächenanteile ist hierbei unzulässig.
- b) Durch Baumaßnahmen bedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu beschränken.  
Verdichtete Bereiche sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen wieder wirkungsvoll zu lockern.  
Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.  
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.  
Sollte Bodenaushub durch die Gestaltung des Planungsgebietes oder einem daran anschließenden Bauvorhaben anfallen, ist dieser vorrangig durch einen Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind entsprechende Verwertungs- oder Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.  
Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.  
Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen insbesondere durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bei Vorhaben von mehr als 1 Hektar kann eine Bodenkundliche Baubegleitung verlangt werden. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen. Sollte ein Vorhaben zulassungsfrei sein, muss das Konzept sechs Wochen vor Beginn dem Landratsamt vorliegen.  
Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.
- c) Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
- d) Zum Schutz von nachtaktiven Insekten, Fledermäusen und Vögeln ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen (LED-Lampen, nicht heiß werdende Lampen und Leuchten) mit nach unten gerichteten Leuchtkörpern entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.
- e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff bei der Dacheindeckung (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

- f) Die Entwässerung erfolgt aufgrund der vorhandenen Infrastruktur in der Rathausstraße im Mischsystem. Die Entwässerung der Kellergeschosse kann daher für die Neubauten nicht im Freispiegel gewährleistet werden.
- g) Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Größere Glas- und Fensterflächen mit Sicht auf dahinter stehende Bäume und Büsche oder den freien Himmel sind deshalb mit Vogelschutzglas der Kategorie A auszustatten. Alternativ sind wirksame Markierungen gegen Kollisionen einzuplanen (z. Bsp. vertikale Linien (mind. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand), horizontale Linien (mind. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand) oder Punktraster). Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: [https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)
- h) Zur Vermeidung und Verminderung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind folgende Maßnahmen umzusetzen bzw. zu beachten (Vergleiche „artenschutzrechtliche Voruntersuchung“, Anlage 1 der Begründung):
- Vermeidungsmaßnahme V-1: Bei der Entfernung von Gehölzbeständen/Rodung von Gehölzen und der Baufeldfreimachung ist verbindlich zu beachten, dass dies nicht im Zeitraum vom 1. März bis einschließlich 30. September vorgenommen wird (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
  - Verminderungsmaßnahme M-1: Beschaffung und Anbringung von künstlichen Nisthilfen an den geplanten Wohnhäusern. An jedes geplante Wohnhaus sind 2 Kästen anzubringen. Der Nistkasten ist entweder auf dem Putz anzubringen oder in die Dämmfassade zu integrieren.
  - CEF-Maßnahme CEF-1: Beschaffung und Anbringung von künstlichen Nisthilfen auf dem Gelände der Vorhabenfläche. Die insgesamt 6 Schwalbenkästen für 12 Brutplätze sind im Verband an einem zentralen Ort innerhalb der Vorhabenfläche im räumlich-funktionalen Bezug zum Eingriff anzubringen. Als Untersaat für die Aufstellfläche ist die Einsaat einer gebietsheimischen Blumenwiese zu verwenden, die extensiv gepflegt wird, ohne Einsatz von Düngemitteln.

### **1.10 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind gebietsheimische, standortgerechte, hochstämmige Obst- und/oder Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe Anhang 1 der Begründung).

### **1.11 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

~~Der befestigte Anschluss an befahrbare öffentliche Verkehrsflächen darf bei Baugrundstücken mit bis zu 12 laufenden Metern Verkehrsflächenanschluss maximal 6,0 m breit sein. Bei Baugrundstücken mit mehr als 12 laufenden Metern Anschluss an befahrbare Verkehrsfläche erhöht sich die maximale befestigte Anschlusslänge auf 50 % der angrenzenden Länge.~~

### **1.11 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 b) BauGB)**

a) Bemessungshinweise durchlässig befestigte private Hofflächen

Je 100 qm Grundfläche (oder anteilig) im Sinne des § 19 BauNVO sind 67 qm durchlässig befestigte Oberfläche (z.B. Drainpflaster oder Vollbetonpflaster mit Nachweis der Durchlässigkeit über die Fugen oder wassergebundene Oberflächen mit nach folgenden Vorgaben nachzuweisen:

- Höhe der Schottertragschicht mindestens 15 cm
- Richtwert der Wasserrückhaltekapazität der Schottertragschicht  $S = 150 \text{ l/m}^3$
- Das erforderliche Speichervolumen ist über die Wasserrückhaltekapazität der Schottertragschicht ( $h_{smin} = 0,15 \text{ m}$ ) und gegebenenfalls über variable

Höhenanordnung des zwingend herzustellenden Notüberlaufes (Hoftopf) nachzuweisen.

- Auf den Nachweis der ausreichenden Rückhaltung beim Drosselabfluss wird ausdrücklich hingewiesen.
- Auf den Nachweis der ausreichenden Tragfähigkeit und Dichtigkeit des Erdplanums wird ausdrücklich hingewiesen. Dieses ist mittels Baugrundgutachten nachzuweisen.

Hinweis: andere Maße mit gleichem Rückhaltevolumen sind zulässig.

#### b) Bemerkungen Bemessung Gründach

- Höhe der Drainwasserspeicherschicht mindestens 15 cm
- Richtwert der Wasserrückhaltekapazität des Substrates  $S = 150 \text{ l/m}^3$
- Das erforderliche Speichervolumen ist über die Wasserrückhaltekapazität des Substrates ( $h_{smin} = 0,15 \text{ m}$ ) und gegebenenfalls über variable Höhenanordnung des zwingend herzustellenden Notüberlaufes nachzuweisen.
- Die gleichmäßige Beschickung der Wasserspeicherschicht ist über eine umläufige Drainage bzw. einen Kiesstreifen zu gewährleisten.

### 1.12 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

#### Maßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Schalleinwirkungen im Plangebiet

Auf den im Plan gekennzeichneten Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) mit gewerblichen Schallimmissionen von über 55 dB(A) im Tagzeitraum dürfen keine schutzbedürftigen Räume (gemäß DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1 Ziff. 3.16: Mindestanforderungen - im vorliegenden Fall insb. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) mit offenbaren Fenstern errichtet werden, sofern nicht im Rahmen des Bauantrags durch ein Schallgutachten nachgewiesen wird, dass die Anforderungen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm in der Fassung vom 28. August 1998) vor dem offenbaren Fenster (maßgeblicher Immissionsort) erfüllt sind.

Anmerkung: An im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Räumen sind durch Schallschirmungen (bspw. durch baulichen Schallschutz durch Außenbauteile - wie bspw. Festverglasungen oder partielle Vorhangfassaden, die den Immissionsort vor dem offenbaren Fenster abschirmen) möglicherweise geringere Schalleinwirkungen zu erwarten. Die schallschirmende Wirkung (bspw. durch baulichen Schallschutz durch Außenbauteile) kann beim schalltechnischen Nachweis im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Auf die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen vom 21.07.2023 wird verwiesen (siehe Anlage 4 der Begründung).

### 1.13 Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 10 und 11 BauGB)

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Nutzung, von mehr als 0,8 m über Straßenhöhe, freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume.

## Hinweise:

- a) Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).
- c) Die aktive und passive Nutzung von Solarenergie wird im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bebauung empfohlen und durch die Südorientierung des Baugebietes begünstigt.  
[Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht.](#)
- d) Zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bzw. zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird empfohlen, bei flachen Dächern eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.
- e) Mutterboden der beim Bau der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten. Bei der technischen Durchführung ist die DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten.
- f) An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mindestens zweitweise, (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden) resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind von den zukünftigen Anwohnern auf jeden Fall als ortsüblich hinzunehmen.
- g) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Interesse empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.
- h) Gemäß der kommunalen Abwassersatzung und der DIN 1986-100 sind am Hausanschluss des Abwasserkanals Rückstauklappen einzubauen und betriebsbereit zu halten.
- i) Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Wüstenrot-Neuhütten und Maienfels (WSG-Nr. 125132). Die in den entsprechenden Rechtsverordnungen enthaltenen Schutzbestimmungen sind einzuhalten.
- ~~j) Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.~~
- j) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der

Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.

- k) Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden.  
Zur Reduzierung der Versiegelung sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien und Vlies) in den Garten- und Grünflächen nur zur Anlage von Gartenteichen zu verwenden.
- l) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Löwenstein-Formation (Stubensandsteine). Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- m) Bei allen Maßnahmen muss beachtet werden, dass es verboten ist, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG). In der Praxis bedeutet dies, dass das Fällen von Gehölzen mit Stammhöhlen oder Horsten, der Verschluss von Fledermauslebensräumen an Schuppen und Gebäuden, das Vergrämen von Gebäudebrütern und das Ablassen von Gartenteichen als unzulässig gilt bzw. nur durch begleitende, abstimrende Maßnahmen erlaubt werden kann; die jeweilige Vorgehensweise mit der Naturschutzbehörde rechtzeitig abzuklären.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rathausstraße 11“:

### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag.

Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach (bis DN 10°). Freistehende überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdachkonstruktionen (DN max. 10°) zu versehen (Dachbegrünung bei Carports nicht zwingend).

- b) Farbgebung der Dächer: rot, rotbraun, braun, anthrazitfarben. Solare Energiegewinnungsanlagen sind hiervon ausgenommen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.
- c) Dachaufbauten: Mit den Außenkanten von Dachgauben ist mindestens ein Abstand von 0,75 m in der Höhe unter dem First und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten.

- d) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.
- e) Doppelhäuser sind einheitlich, d.h. mit gleicher Dachneigung, Gebäudehöhe und -tiefe, Dachfarbe, Dachdeckungsmaterialien, Traufüberständen und Dachaufbauten zu gestalten.

## **2.2 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

## **2.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

### a) Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus gebietsheimischen Sträuchern (siehe Liste / Flyer Landratsamt Heilbronn im Anhang der Begründung) – auch mit darin einbezogenem Maschen- oder Knüpfdraht – bis 1,5 m Höhe zulässig.

Von Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (d.h. nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren), Feldwegen und landwirtschaftlichen Flächen ist mit jeglichen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).

[Im Bereich von Sichtfeldern ist Festsetzung 1.14 zu beachten.](#)

### b) Stützmauern

Von öffentlichen Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren), Feldwegen und landwirtschaftlichen Flächen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. [Im Bereich von Sichtfeldern ist Festsetzung 1.14 zu beachten.](#)

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

## **2.5 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2 Stellplätze/Wohnung erhöht.

## **2.6 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagwasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Auf den Baugrundstücken ist das Regenwasser in Zisternen zu sammeln. DIN 1988 ist hierbei zu beachten. Die Zisternen sind mit mindestens 3 cbm Rückhaltevolumen und mit gedrosselter Überlaufabgabe von max. 0,5 l/s anzulegen. Die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens richtet sich nach der gesamten angeschlossenen befestigten Fläche.

Beispielhafte Darstellung einer Zisterne und Diagramm zur Bemessung des Rückhaltevolumens siehe Anhang 2 und 3 der Begründung des Bebauungsplans.