



## **BEBAUUNGSPLAN -Entwurf- „Nähere Hofstatt“**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 mit den jeweils gültigen Änderungen.

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 02.08.2022. Er umfasst die Flurstücke 19, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216/2, 1217, 1218, 1218/1, 1219/2, 1219/3, 1222 und 1230 auf der Gemarkung Sternenfels. Die Fläche beträgt ca. 1,6 ha.

### **Bestandteile der Satzung**

<b>A</b> Zeichnerischer Teil M 1 : 500	in der Fassung vom	02.08.2022
<b>B</b> Textliche Festsetzungen	in der Fassung vom	02.08.2022
<b>C</b> Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom	02.08.2022

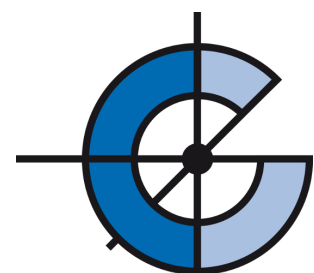
### **Anlagen zur Satzung**

<b>D</b> Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	02.08.2022
<b>E</b> Begründung zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	02.08.2022

**Aufgestellt:** Mühlacker, den 02.08.2022

**Gerst Ingenieure**  
Industriestraße 47 West  
75417 Mühlacker

Tel. 07041 9545-0  
Fax 07041 9545-95  
kontakt@gerst-ing.de  
www.gerst-ing.de



## A ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Siehe separate Planzeichnung M 1: 500

## B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende Festsetzungen getroffen:

### B.1 Festsetzungen durch Text

#### B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4, § 1 (5) u. (6) BauNVO)

Die Nutzungen nach § 4 (3) 4. und 5. BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

#### B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Einschrieb im Plan als Höchstgrenze.

Maßgebende Grundstücksfläche

Private Grünflächen sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht anzurechnen.

Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Einschrieb im Plan als Höchstgrenze.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Einschrieb im Plan als Höchstgrenze.

Staffelgeschoss

Im WA1 und WA 2 ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Talseits muss das Staffelgeschoss auf der gesamten Länge von der Außenwand des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 3 m zurückgesetzt sein. **Vorsprünge des Staffelgeschosses talseits sind nicht zulässig.**

Höhe baulicher Anlagen (§16 (2) u. § 18 BauNVO)

Die Höhe der geplanten baulichen Anlagen wird mit einer maximalen Gebäudehöhe (GBH) festgesetzt – siehe Planeinschrieb. Die maximale Gebäudehöhe wird bei Flachdächern gemessen zwischen der Bezugshöhe (B) und der Oberkante Attika.

Zur Ausbildung einer Dachaufkantung (Attika) kann die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 0,20 m überschritten werden.

Bezugshöhe (B) bezogen auf das jeweilige Baugrundstück entsprechend dem Planeintrag. Sofern im Plan keine Bezugshöhe eingetragen ist, gilt als Bezugspunkt die in der Mitte der Gebäudefassade interpolierte Straßenhöhe der Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche in m ü. NN zuzüglich 0,20 m. Grenzt das Flurstück an mehreren Seiten an eine Erschließungsstraße, gilt die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Erschließungsstraße. Die Straßenhöhen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.



Die Bezugshöhe ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf von der Bezugshöhe (B) nach unten und oben abgewichen werden sofern die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe nicht überschritten werden und die bestehenden oder geplanten Kanalanschlusshöhen berücksichtigt werden.

### **B.1.3 Bauweise**

offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO:

Einzelhäuser "E" und Doppelhäuser "D" nach Planeinschrieb.

### **B.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen dargestellt (§ 23 BauNVO).

### **B.1.5 Stellplätze und Garagen**

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO sind innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht als Grenzbebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind ebenfalls innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze können im Anschluss an die Verkehrsfläche angelegt werden, sofern andere Festsetzungen wie Zufahrtsverbote dies nicht ausschließen.

Vor geschlossenen Garagen ist auf der Zufahrtsseite ein Stauraum von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

### **B.1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)**

In den ausgewiesenen Bereichen werden Ladestationen für die Belange der Elektromobilität zugelassen.

### **B.1.7 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen**

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sowie Anlagen für Luftwärmepumpen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in privaten Grünflächen zulässig. Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig.

Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte müssen so errichtet werden, dass die Immissionsrichtwerte hinsichtlich Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA), insbesondere zur Nachtzeit von 40 dB(A) eingehalten werden. Dies ist durch Auswahl von Aggregaten mit entsprechend niedrigem Schalleistungspegel zu realisieren.

### **B.1.8 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**

Gem. § 9 (1) 12 BauGB werden Gebiete festgesetzt, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von



Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.

### **B.1.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude wird im WA1 auf max. 10 WE je Einzelhaus begrenzt (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude wird im WA2 auf max. 2 WE je Einzelhaus und 1 WE je Doppelhaushälfte begrenzt (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

### **B.1.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das Gebiet wird als Trennsystem konzipiert. Der Schmutzwasserabfluss entwässert direkt in das vorhandene Mischsystem von Sternenfels (Ortskanal). Das Regenwasser wird über einen im Nordwesten verlaufenden Stauraumkanal rückgehalten.

#### Retention (Stauraumkanal)

Das Regenwasser wird über einen im Nordwesten verlaufenden Stauraumkanal rückgehalten.

Der Stauraumkanal sollte als Rechteckquerschnitt ausgeführt werden um möglichst wenig in das Gelände einzubinden. Dieses hat zwei Gründe:

1. Wegen der bestehenden Bebauung
2. Hydraulisch wegen Rückstau aus dem bestehenden Netz bei Regen > T=1Jahr. Durch diesen würde der Drosselablauf aus dem SK nicht mehr richtig funktionieren, was auf die Befüll- und Entleerungszeiten negative Auswirkungen hätte.

Geometrische Daten:

Der Stauraumkanal kann z.B. wie folgt realisiert werden: L/B/H: 85m / 2,04m / 1,20m

Die Geometrie sollte zwei Bedingungen erfüllen:

1. Flache Ausführung (s.o.)
2. Notwendiges rechnerisches Volumen von 210 cbm muss erbracht werden

Maximaler Drosselabfluss:

Der maximal erlaubte Drosselabfluss beträgt  $Q_{dmax.} = 10 \text{ l/s}$  (Entspricht nat. Abfluss).

**Zusätzlich erhält jedes Baugrundstück eine Zisterne zur Rückhaltung von Regenwasser für die Bewässerung der Gärten oder auch für den Brauchwasserkreislauf.**

### **B.1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen sind die zur Herstellung des Straßenkörpers und der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen und Fundamente auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Lichtmasten und Verkehrszeichen sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

## **B.2 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung**

### **B.2.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen**

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die auf privaten Grundstücken hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

Bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig.

### **B.2.2 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die als private Grünflächen ausgewiesenen Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und flächig mit Pflanzen zu begrünen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen.

Innerhalb des Baufensters in der als private Grünfläche gekennzeichneten Fläche ist die Erhaltung und der Wiederaufbau der vorhandenen Lagerscheune zulässig.

### **B.2.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

#### Pflanzgebot 1: Flächenhaftes Pflanzgebot

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind flächig mit Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Schottergärten sind nicht zulässig.

In den im Lageplan eingetragenen Pflanzgebotsflächen ist die Pflanzung auf mindestens 30 % der Fläche mit Gehölzgruppen anzulegen. Die restliche Fläche ist mit einer Blümmischung aus gebietsheimischen Kräutern einzusäen. Die Anpflanzung bzw. Ansaat erfolgt mit Sträuchern und Saatgutmischungen gemäß Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten. Bei der Gehölz- und Saatgutauswahl ist auf regionaltypische und standortgerechte Arten zu achten.

#### Pflanzgebot 2: Pflanzgebot Einzelbäume

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzliste). Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Baumstandorte sind verbindlich; Abweichungen bis max. 5 m sind möglich, wenn Zu- und Abfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern. Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

#### Pflanzbindung 1: Erhaltung Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bäume sollen dauerhaft erhalten werden.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten nahe den Baumstandorten sind besondere Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerkes und der Krone zu treffen. Aufschüttungen oder länger dauernde Überdeckungen sind nicht zulässig. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen (siehe Pflanzliste). Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

#### Pflanzbindung 2: Erhaltung Baumstumpf/Toter Baum

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Baumstümpfe bzw. toten Bäume sollen als potenzielle Brutstätten des Hirschkäfers dauerhaft erhalten werden. Weitere zwei geeignete Habitatbäume werden mittels eines Ballenstechgerätes schonend entnommen und auf die angrenzende öffentliche Grünfläche verbracht. Der Erhalt soll nachfolgend auf Dauer gesichert werden gegen Befahrung oder sonstige mechanische Belastungen, Aufschüttungen oder länger dauernde Überdeckungen sind nicht zulässig.

#### **B.2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 1a BauGB)**

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und nicht überdachter Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder mit gekiesten bzw. wassergebundenen Belägen herzustellen.

Im gesamten Geltungsbereich muss für das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ein Rückstauvolumen in Form von Dachbegrünungen, Zisternen, etc. geschaffen werden. Alternativ kann das anfallende Oberflächenwasser für den Brauchwasserkreislauf verwendet werden.

#### **B.2.5 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs (§9 Abs. 1a BauGB)**

##### **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

##### Maßnahme A1: Waldrefugium Nr. 2 I/3, Maßnahme Nr. 236.02.022.03

Im Rahmen des Alt- und Totholzkonzepts der Gemeinde Sternenfels wird die Nutzung der Waldflächen auf den Flurstücken 1846, 1847 und 1856/1, Gemarkung Sternenfels, auf einer Gesamtfläche von 15.512 m<sup>2</sup> eingestellt. Es handelt sich hier um ein totholzreiches Eschen-Erlenbaumholz. Mit dem Nutzungsverzicht soll die Zerfallsphase des Bestands ermöglicht und so die Tier- und Pflanzengesellschaften, die auf diese Phase angewiesen sind, gefördert werden. Weiterhin sollen verstärkt Lebensräume gefährdeter Arten (Höhlenbäume) entstehen.

Die Ausgleichsfläche hat ein ökologisches Guthaben von 62.046 Ökopunkten. Diese werden dem vorliegenden Vorhaben zugeordnet.

##### Maßnahme A2: Waldrefugium Nr. 3 IV/3, Maßnahme Nr. 236.02.022.02

Im Rahmen des Alt- und Totholzkonzepts der Gemeinde Sternenfels wird die Nutzung der Waldfläche auf dem Flurstück 1890, Gemarkung Diefenbach, auf einer Fläche von 20.127 m<sup>2</sup> eingestellt. Es handelt sich um einen Waldbestand aus Eiche, Buche, Feldahorn, Esche, Hainbuche und der Beimischung von Kiefern an einem Süd-Ost-exponierten Hang. In den Eichen befinden sich bereits Baumhöhlen. Der Waldrandbereich ist strukturreich ausgebildet. Mit dem Nutzungsverzicht soll die Zerfallsphase des Bestands ermöglicht und so die Tier- und Pflanzengesellschaften, die auf diese Phase angewiesen sind, gefördert werden. Weiterhin sollen verstärkt Lebensräume gefährdeter Arten (Höhlenbäume) entstehen.

Die Ausgleichsfläche hat ein ökologisches Guthaben von 80.509 Ökopunkten. Diese werden dem vorliegenden Vorhaben zugeordnet.

##### Maßnahme A3: Waldrefugium Nr. 4 IV/5, Maßnahme Nr. 236.02.022.04

Im Rahmen des Alt- und Totholzkonzepts der Gemeinde Sternenfels wird die Nutzung der Waldfläche auf dem Flurstück 2802/3, Gemarkung Diefenbach, auf einer Fläche von 15.171 m<sup>2</sup> eingestellt. Es handelt sich hier um Eichen-Altholz mit Elsbeere, Feldahorn und Kiefer, das an einen Magerrasen grenzt. Mit dem Nutzungsverzicht soll die Zerfallsphase des Bestands ermöglicht und so die Tier- und Pflanzengesellschaften, die auf diese Phase angewiesen sind, gefördert werden. Weiterhin sollen verstärkt Lebensräume gefährdeter Arten (Höhlenbäume) entstehen.

Die Ausgleichsfläche hat ein ökologisches Guthaben von 60.682 Ökopunkten. Diese werden anteilig dem vorliegenden Vorhaben zugeordnet.

Tabelle 1: Zusammenstellung des ökologischen Guthabens der externen Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme	Guthaben (ÖP)
A1: Waldrefugium Nr. 2 I/3	62.046
A2: Waldrefugium Nr. 3 IV/3	80.509
A3: Waldrefugium Nr. 4 IV/5	18.177
<b>Summe</b>	<b>160.732</b>
abzgl. Ausgleichsdefizit	-160.732
<b>Gesamt</b>	<b>0</b>

Mit Umsetzung der externen Maßnahmen A1 bis A3 kann der gesamte erforderliche Ausgleich erbracht werden.

### B.2.6 Ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Folgende Vorgaben des Fachbeitrags zur artenschutzrechtlichen Prüfung müssen eingehalten werden:

#### Alle Brutvogelarten:

Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb der Brutperiode, im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02) erfolgen.

#### Star:

Anbringung von 3 künstlichen Nisthilfen (z. B. „Starenkasten“ 3S, 45 mm Einflugloch von Schwegler oder gleichwertig).

Anlage von Blühstreifen und blütenreichen Gehölzen (siehe Pflanzliste) in nächstmöglicher Umgebung der künstlichen Nisthilfen zur Verbesserung der Nahrungssituation.

#### Fledermäuse

Rodung der Gehölze im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02).

Anlage von Blühstreifen und blütenreichen Gehölzen in nächstmöglicher Umgebung zur Verbesserung der Nahrungssituation.

Es sind LED Leuchtmittel einzusetzen die eine Farbtemperatur von höchstens 3000 Kelvin (warmweiss) aufweisen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein.

#### Hirschkäfer

Zwei geeignete Habitatbäume (Abb. 3: Nr. 1 und 4) bleiben im Umgriff des BP bestehen. Diese sollen nachfolgend auf Dauer gesichert werden gegen Befahrung oder sonstige mechanische Belastungen. Von den verbleibenden potentiellen Habitatbäumen werden die geeignetsten markiert und zwei dieser Bäume nachfolgend mittels eines Ballenstechgerätes schonend entnommen werden und auf die angrenzende öffentliche Grünfläche verbracht werden und auf Dauer gesichert werden. Diese Maßnahme hat im Winterhalbjahr zu erfolgen und ist durch eine ökol. Baubegleitung zu sichern und zu dokumentieren.



## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### C.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

#### C.1.1 Dachform und Dachneigung

Die mit FD gekennzeichneten Gebäude sind als Flachdach mit einer max. Neigung von 5° auszubilden.

Garagen und überdachte Stellplätze sind ebenfalls als Flachdach mit einer Dachneigung von 0-5° auszuführen.

#### C.1.2 Ausbildung von Staffelgeschossen

Bei der Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss muss das Staffelgeschoss talseits auf der gesamten Länge von der Außenwand des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 3 m zurückgesetzt sein. **Vorsprünge des Staffelgeschosses talseits sind nicht zulässig.**

#### C.1.3 Eindeckungsmaterial

Alle Flachdächer müssen mindestens extensiv begrünt werden (min. 10-15 cm Substratstärke). Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen und Dachterrassen sind ausgenommen.

Zur Dachdeckung sind glänzende und reflektierende Materialien mit Ausnahme von Dachflächenfenstern, Photovoltaikanlagen und Solaranlagen nicht zulässig.

Dachflächen aus unbeschichteten Metalldeckungen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

#### C.1.4 Dachaufbauten

**Auf Flachdächern sind Dachaufbauten mit Ausnahme untergeordneter technischer Aufbauten (Schornstein, Lichtkuppel) sowie Anlagen zur Nutzung solarer Energie nicht zulässig. Untergeordnete technische Aufbauten sind bis zu einer Höhe von 0,8 m über Attika und mit mind. 1 m Abstand zur Außenwand zulässig. Im Bereich des Rücksprungs des Staffelgeschosses werden darüber hinaus Dachterrassen sowie Geländer zur Absturzsicherung im notwendigen Umfang zugelassen.**

#### C.1.5 Solaranlagen

Auf Flachdächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über Oberkante Dach (Attika) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Konstruktionshöhe der Solaranlagen entsprechen.

#### C.1.6 Fassadengestaltung

Reflektierende Materialien sowie grelle Farben, Leucht- oder Metallic-Farben an Gebäuden und sonstigen Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen.



### **C.1.7 Doppelhäuser**

Doppelhäuser, aneinander gebaute Garagen bzw. sonstige aneinander gebaute Nebenanlagen sind hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen, Dachneigung und Dachmaterialien gleich zu gestalten.

### **C.2 Einfriedigungen**

Lebende Einfriedigungen (Hecken) sind mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur Grenze und bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. In Einmündungsbereichen wird die Höhe lebender Einfriedigungen auf 0,8 m begrenzt, um ausreichende Sichtfelder zu gewährleisten. Vorzugsweise sind für lebende Einfriedigungen heimische Arten zu verwenden (s. Pflanzliste).

Tote Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis max. 1 m Höhe bzw. in Einmündungsbereichen bis max. 0,8 m Höhe zulässig. In Verbindung mit den lebenden Einfriedigungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,6 m Höhe zulässig, wenn diese vom öffentlichen Verkehrsraum aus gesehen hinter den lebenden Einfriedigungen angeordnet und von diesen verdeckt werden.

### **C.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster) und mit grasdurchwachsenen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.

Unbebaute Flächen sind zu begrünen. Mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Schottergärten sind nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Angleichung von Höhenunterschieden zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, der Nachbargrundstücke und der nach Bebauungsplan zulässigen Gebäude notwendig werden, sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Sie sind im Bauantrag darzustellen.

Stützmauern im Hangbereich, die der Erschließung der baulichen Anlagen, der Hangsicherung oder Terrassierung dienen, sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Stützmauern sind als Natursteinmauern herzustellen. Ausnahmsweise können aus Platzgründen Stützmauern aus Beton oder aus L-Steinen errichtet werden. Stützmauern sind ebenfalls im Bauantrag darzustellen.

Bei Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

### **C.4 Lichttechnische Einrichtungen im Straßenraum und den Freiflächen**

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden:

- Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warm-weißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur,
- insektendicht schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60 °C.
- Die Beleuchtungskörper sollen das Licht nach unten gerichtet abstrahlen (Vermeidung von Streulicht).



### **C.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)**

Je Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplätze zu errichten, für anders genutzte bauliche Anlagen gelten die Richtzahlen der Anlage zur VWV-Stellplätze. Bei Kommastellen ist auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden. Gefangene Stellplätze können angerechnet werden, wenn diese der gleichen Wohneinheit zugeordnet sind.

### **C.6 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß §75 (3) Nr. 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mühlacker, den 02.08.2022

## **D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

### **D.1 Wasserschutzrechtliche Hinweise**

#### **D.1.1 Grundwasserschutz**

Für eine eventuell notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude bzw. der Kanäle ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist das Landratsamt Enzkreis auch für die baurechtliche Entscheidung gem. § 98 (2) WG zuständig. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. §37 (4) WG dem Landratsamt Enzkreis angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

#### **D.1.2 Oberflächenwasser**

Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

Bei gering belasteten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass dort anfallendes Regenwasser größtenteils versickern kann.

Eine Verschmutzung dieser Abwässer muss ausgeschlossen sein.

### **D.2 Bodenschutz**

#### **D.2.1 Altlasten**

Sollten bei Erdarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Enzkreis Umweltschutzamt unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen.

#### **D.2.2 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

### **D.3 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Steigerwald-Formation (Untere Bunte Mergel). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Aufgrund der vorhandenen Bodeneigenschaften ist eine großflächige Versickerung innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Nur untergeordnete kleinere Freiflächen, wie z.B. Fußwege, Zufahrten, Terrassen usw., können über eine geeignete Längs- und Querneigung in angrenzende Grünflächen über eine mindestens 30 cm starke bewachsene Bodenschicht versickert werden.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **D.4 Denkmalschutz**

Im Bereich des Planungsgebietes weisen die überlieferten Gewannnamen „Nähere Hofstatt“ und „Äußere Hofstatt“ auf eine mittelalterliche/frühneuzeitliche Hofwüstung hin.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten Bodenfunde, archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

#### **D.5 Naturschutz**

Die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes (NatSchG) sind zu beachten.

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

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungseinrichtungen, 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.

Als Bestand stützende Maßnahme wird grundsätzlich empfohlen, an den Gebäuden und in den zu pflanzenden Bäumen Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/Fledermäuse) vorzusehen.

Insbesondere sind bei den vorkommenden geschützten Tierarten deren Brut- und Nistzeiten zu beachten. Um die drei Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nrn. 1-3 i.V.m. (5) BNatSchG für alle untersuchten Arten und Artengruppen zu umgehen, sollten Baumaßnahmen (Vegetationsentfernung und Bodenabtrag) ab 1. Oktober beginnen und nicht länger als bis Ende Februar andauern.

Innerhalb des Plangebiets ist sicherzustellen, dass für die jeweiligen Vogelarten an geeigneten Bäumen oder anderen vertikalen Strukturen bzw. in entsprechenden Gehölzen Brutmöglichkeiten neu geschaffen werden.

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (s. Anlage zur Begründung) beschriebenen konfliktvermeidenden Maßnahmen für Fledermäuse müssen beachtet werden.

Die Maßnahmen zum Erhalt geeigneter Habitatbäume des Hirschkäfers müssen beachtet werden.

#### **D.6 Ökologische Baubegleitung zum Fachgebiet Artenschutz und Monitoring**

Durch eine ökologische Baubegleitung durch eine Person mit naturschutzfachlichem Sachverstand und Kenntnissen der Bauabläufe muss ein fachgerechter Umgang mit den Schutzgütern sichergestellt werden. **Der Erfolg der artenschutzfachlichen Maßnahmen ist durch ein Monitoring zu überwachen.**

#### **D.7 Pflanzungen**

Bäume, die zum Erhalt vorgesehen sind (PFB 1), sind während der Bauphase mit einem Bauzaun zu schützen, sodass weder die Krone beschädigt, noch der Wurzelraum durch Befahrung oder Lagerung von Materialien verdichtet wird. Der zu schützende Raum entspricht hierbei dem Kronenstandsraum.

Es wird darauf hingewiesen bei der Standortwahl der Bepflanzung die zu erwartenden Wuchshöhen zu berücksichtigen. Die entsprechenden Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg sind einzuhalten.

#### **D.8 Barrierefreiheit, bezahlbarer Wohnraum, inklusive Spiel- und Bewegungsflächen**

§ 7 des Landes-Behindertengleichstellungsgesetzes (L-BGG) Baden-Württemberg fordert die Herstellung von Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr. Nicht nur ältere Menschen und Menschen mit Behinderung, sondern auch Familien mit Kinderwagen profitieren von einer barrierefrei gestalteten Umwelt. Die Entwicklung eines Wohngebietes sollte daher auch zum Ziel haben, Wohnraum zu schaffen, der die vielfältigen Bedarfe, insbesondere auch den Bedarf an barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum deckt und ein „Wohnen für alle“ ermöglicht.

Bei den angedachten Maßnahmen im Verkehrsraum sollte grundsätzlich auf eine barrierefreie Gestaltung geachtet werden. Bei der Gestaltung der Spielfläche mit Spielgeräten sollte insbesondere auch an Kinder mit Behinderung gedacht werden, so dass die Möglichkeit zum gemeinsamen Spielen von Kindern mit und ohne Behinderung besteht.

#### **D.9 Planungsgrundlage**

Planunterlage im Maßstab 1: 500. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage von Auszügen aus dem Liegenschaftskataster gezeichnet.

Mühlacker, den 02.08.2022

## ANLAGE 1 (ZU TEXTTEIL ZIFFER B.2)

### Pflanzliste

Pflanzenauswahl		Maßnahme / Pflanzgebot		
		PFG 1	PFG 2	PFB 1
<b>Großkronige Bäume</b>				
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>		X	
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>		X	
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>		X	
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>		X	
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>		X	
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		X	
<b>Mittel- und kleinkronige Bäume</b>				
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>		X	
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>		X	
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>		X	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>		X	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		X	
Obsthochstämme, alte einheimische/ regionaltypische Sorten, s. Artenlisten in Anlage 2*			X	X
<b>Sträucher</b>				
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	X		
Gew. Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	X		
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	X		
Gew. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	X		
Gew. Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	X		
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>	X		
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	X		
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	X		
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	X		
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	X		
<b>Saatgut</b>				
„01 Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig		X	X	
„23 Blühende Landschaft“ von Rieger- Hofmann oder gleichwertig		X	X	

\*Artenlisten alter regionaltypischer Obstbaumsorten: Die vom LRA Enzkreis auf der Internetseite empfohlenen Sorten sind für Streuobstwiesen gedacht. Für Privatgärten sollten aus dieser Liste nur die Sorten mit schwachem oder mittlerem Wuchs verwendet werden.

### Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm

Bei den zu erhaltenden Bäumen sind abgängige Bäume in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzqualität beträgt hier mind. 20-25 cm Stammumfang.

Mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm



Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, o.B., Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, einheimische/regionaltypische Sorten

Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm

#### Hinweise:

- Bei straßenbegleitenden Pflanzungen sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extraweitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden.
- Es ist gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut mit Herkunftsnachweis zu verwenden.
- Bei der Verwendung regionaltypischer Obstbaumsorten sind feuerbrandresistente Sorten auszuwählen.

### **Vorgaben für die Ausführung**

#### Gehölze

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen. Die Obsthochstämme sind mit einem Verbisschutz zu versehen.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Bäume sind auch nach Beendigung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege weiterhin bei Notwendigkeit mit einem Pflegeschnitt zu versehen.

Hecken sind einreihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten aus der Pflanzliste zu verwenden.

Für die Heckenpflanzungen ist in den ersten Jahren nach Pflanzung eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu betreiben. Anschließend werden die Gehölze alle 5 – 10 Jahre außerhalb der Brutzeiten (01.10.-28.02.) sukzessive auf den Stock gesetzt.

Blühstreifen sind einmal im Jahr Ende März zu mähen, so dass Insekten in den verbleibenden Kräutern überwintern können. Alle fünf Jahre ist der Blühstreifen bei Bedarf neu einzusäen.

#### Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die öffentlichen Flächen sind von der Gemeinde spätestens mit Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen. Private Flächen sind mit Abschluss der Bauarbeiten, spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu bepflanzen.

#### Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.