

Landkreis: Ludwigsburg
Gemeinde: Oberstenfeld
Gemarkung: Oberstenfeld

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Am Krixenberg“

Maßstab 1 : 500

VORENTWURF

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

Projektnummer: 3 2023 0675



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 08.04.2024

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	30.11.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	03.05.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	13.05.2024 bis 14.06.2024
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom bis
Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom bis
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am

Ausgefertigt: Oberstenfeld, den

.....
Kleemann, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am

Zur Beurkundung:

.....
Kleemann, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 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 „Am Krixenberg“ 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) BauNVO 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).

Im Bereich der Nutzungsschablonen B darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO).

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

- bei Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD); DN 25 – 35°

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

- bei Pultdach (PD); DN 5° – 15°

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/Attika) muss mindestens 1 m unter der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen. Im Bereich „B“ ist das oberste Geschoss auf der Südseite um mind. 2,50 m hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen (Staffelgeschoss).

- bei Flachdach (FD); DN max. 5°

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/Attika) muss mindestens 2 m unter der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen. Im Bereich „B“ ist das oberste Geschoss auf der Südseite um mind. 2,50 m hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen (Staffelgeschoss).

Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen) und Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind über die festgesetzte Höhe hinaus zulässig. Diese Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Aufbauhöhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken (siehe auch örtliche Bauvorschriften 2.1 b).

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.

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

- b₁: besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.
Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 20 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.
- b₂: besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.
Zugelassen sind Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 20 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.
- b₃: besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.
Zugelassen sind Einzelhäuser einer Gesamtlänge von höchstens 25 m und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.
- b₄: besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.
Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 25 m und Reihenhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 36 m, jeweils mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf

- zwei Wohnungen im Einzelhaus (bei Festsetzung b₁),
- eine Wohnung im Doppelhausteil (bei Festsetzung b₂),
- acht Wohnungen im Einzelhaus (bei Festsetzung b₃ und b₄),
- eine Wohnung im Reihenhausteil (bei Festsetzung b₄).

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:

1. untergeordneten Bauteilen 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, können um bis zu 3 m überschritten werden.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sie dürfen jedoch im Mittel nicht mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen (Kellergeschoss im Sinne der LBO). Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss in allen Fällen mindestens 2 m betragen.

1.7 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.
Im Bereich B sind Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Garagen muss mind. 3 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 1.8 a) sind zu beachten.
- d) Sonstige Nebenanlagen, sofern als Gebäude beabsichtigt, sind bis zu einer Größe von maximal 40 m³ auf der nicht überbaubaren straßenabgewandten Grundstücksfläche zulässig. Ihre Anzahl ist auf ein (1) Gebäude pro Baugrundstück beschränkt und darf nicht als Aufenthaltsraum genutzt werden.
Darüber hinaus sind Wärmepumpen und Abfallstellplätze auf der nicht überbaubaren straßenzugewandten Grundstücksflächen zulässig.
Spielgeräte sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
Pools sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.8 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 ist unzulässig.
- b) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- c) 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.
- d) Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) und entlang der Straßen ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.
Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum, wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht, entsprechend den Farbtemperaturen von 1.600 bis 2.400, max. 3.000 Kelvin.
Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.
Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte Technologien“ soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.
- e) Im Vorfeld der Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation im künftigen Baufeld vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter im Baufeld Nester anlegen.
- f) Die Rodung oder der Rückschnitt von Gehölzen ist grundsätzlich nur im Zeitraum Oktober bis Februar und damit außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.
- g) Bei der Verwendung metallischer Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (z. B. Blei, Kupfer, Zink) an Gebäuden ist eine verwitterungsfeste Beschichtung zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser zwingend erforderlich.
- h) Begrünung von unbebauten Flächen: Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen (Artenempfehlung 1.9 g).
- i) Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind standortheimische, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 10 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichwertig zu ersetzen (Artenempfehlung siehe 1.9 g). Die Baumpflanzungen sind entlang der straßenzugewandten Grundstücksseite zu pflanzen. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug zu vollziehen. Die Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg sind zu beachten.
- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen in den Baugrundstücken sind flächig mit gebietsheimischen Sträuchern und Laubbaumheistern zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichwertig zu ersetzen (Artenempfehlung siehe 1.9 g). Dabei gelten folgende Pflanzvorgaben: Pflanzgröße 2 x v, 60-100 cm, Pflanzabstand 1,50 m, Reihenabstand 1,0 m, Hecke 2-3 reihig. Die Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg sind zu beachten. Notwendige Stützmauern zur Modellierung des Geländes und Einfriedungen gemäß Festsetzung 2.2 a) sind in den Pflanzflächen zulässig.
- c) Private Grünflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (Artenempfehlung siehe 1.9 g). Die darunterliegende Grünfläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen und ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.
- d) Verkehrsgrünflächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Landschaftsrasen oder Fettwiese einzusäen. Alternativ ist auch eine Verkehrsinselmischung zulässig. An den im Lageplan des Bebauungsplans gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume (Stammumfang mind. 10 cm) als Hochstämme oder Alleebäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Artenlisten und Saatgutangaben sind zu beachten (Artenempfehlung siehe 1.9 g). Pflanzungen und Einsaaten sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Erschließungsarten zu vollziehen.
- e) Das Retentionsbecken wird als Erdbecken gebaut. Sohle und Böschungen sind mit einer Fettwiesenmischung (Saatgut gesicherter Herkunft) einzusäen. Das Erdbecken ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Die restliche Fläche um das Becken ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen und ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Artenlisten und Saatgutangaben sind zu beachten (Artenempfehlung siehe 1.9 g).
- f) Die Entwässerungsmulden sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen und ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Artenlisten und Saatgutangaben sind zu beachten (Artenempfehlung siehe 1.9 g).
- g) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume:** Feld-Ahorn, Weißdorn (Zweigrifflicher Weißdorn), Vogelkirsche, Mehrbeere, Speierling, Elsbeere, Hainbuche, Winter-Linde, Stiel-Eiche. **Obstbäume:** heimische und regionaltypische Sorten. **Sträucher:** Roter Hartriegel, Haselnuss, Hundsrose, Schlehe, Weinrose, Weißdorn (Eingrifflicher Weißdorn). **Saatgut:** Fettwiese mittlerer Standorte (z. B. Rieger-Hofmann Frischwiese / Fettwiese mit 30 % Blumen und 70 % Gräsern oder vergleichbare Mischungen anderer Anbieter) für öffentliche Grünflächen, Landschaftsrasen oder Fettwiesenmischung oder Verkehrsinselmischung (z. B. Rieger-Hofmann Verkehrsinselmischung, 50 % Blumen und 50 % Gräser oder vergleichbare Mischungen anderer Anbieter) für Verkehrsgrünflächen und private Grünflächen.

1.10 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die im Lageplan besonders bezeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume gemäß der Artenempfehlung 1.9 g) zu ersetzen.

1.11 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Eigentumsverhältnisse und Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb.

1.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan mit „LR“ dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Oberstenfeld zu belasten.

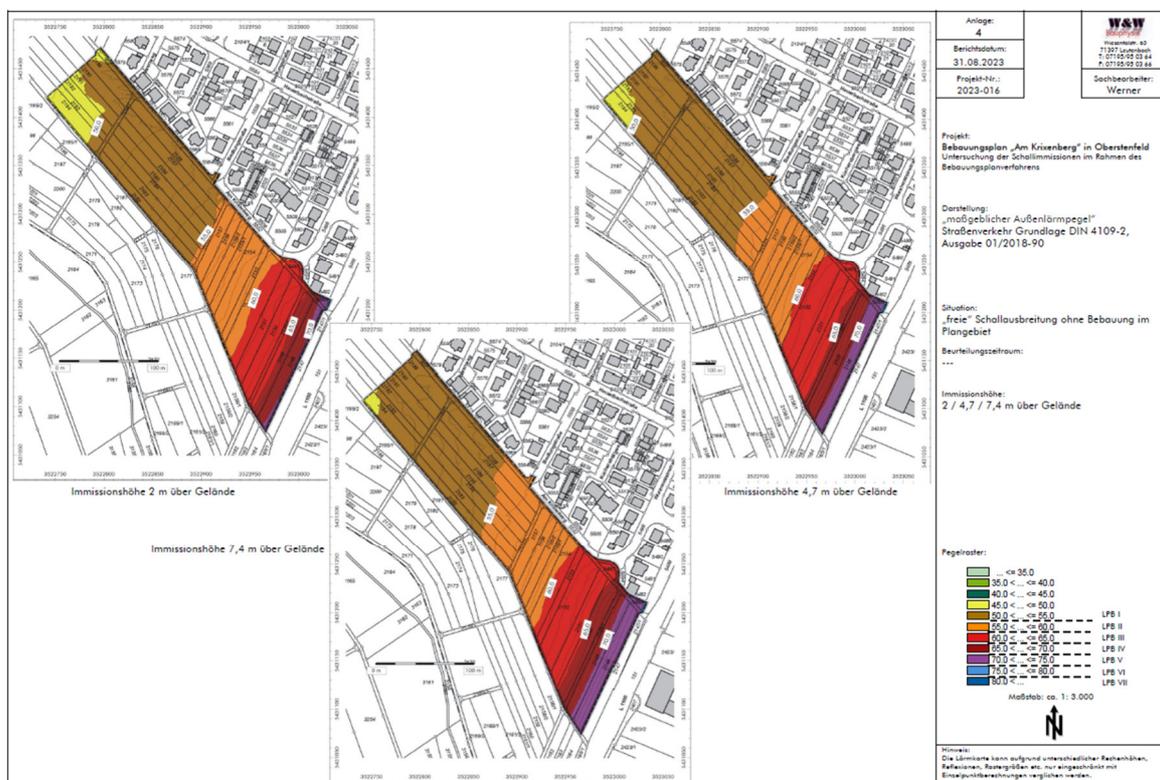
1.13 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Grundlage für die Festsetzungen zu den Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist das Gutachten B-Plan „Am Krixenberg“ in Oberstenfeld; Untersuchung der Schallimmissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens des Ingenieurbüros W&W Bauphysik GbR, Leutenbach, vom 10.01.2020; aktualisiert am 31.08.2023.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Vorkehrungen gemäß DIN 4109-1 und DIN 4109-2 vom Januar 2018 zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen.

Es werden deshalb Bereiche für die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ (Lärmpegelbereiche) festgesetzt und in den Planteil übernommen.

Für die innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden sind Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen (vgl. auch schalltechnische Untersuchung in Anlage 3 der Begründung):



Im Einzelfall ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens rechnerisch die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile in Abhängigkeit von der Nutzung, des Fensterflächenanteils und der Raumgröße nach DIN 4109-1 und DIN 4109-2 nachzuweisen. Dabei können ausnahmsweise abweichend von den festgesetzten Lärmpegelbereichen geringere bauliche Anforderungen entsprechend DIN 4109-1 ausreichend sein, wenn der Nachweis über eine geringere Lärmbelastung des Bauvorhabens gutachterlich erbracht wird.

Mit den baulichen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in den Aufenthaltsräumen Innenschallpegel (Beurteilungspegel) von tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. In den Schlafräumen sollten tags 30 dB(A) nicht überschritten werden.

In der DIN 18005-1, Beiblatt 1 wird darauf hingewiesen, dass bei Außenlärmbelastungen von über 45 dB(A) ungestörter Schlaf bei Fenstern in Kippstellung häufig nicht mehr möglich ist. In Bezug auf Schlafräume incl. Kinderzimmern sollten daher schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Festlegungen, die sich aus dem Lüftungskonzept für die einzelnen Gebäude ergeben, bleiben davon unberührt und müssen im Rahmen der Objektplanung umgesetzt werden.

1.14 Anbaubeschränkung gemäß § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg und Anbauverbot gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Außenstrecken der L 1100 dürfen weder Hochbauten noch Werbeanlagen errichtet werden. Mit Leuchtwerbeanlagen muss im Bereich der Außenstrecke ein Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand eingehalten werden. Leuchtwerbeanlagen dürfen keine Blendwirkung oder sonstige gefährdende Wirkungen auf den Verkehr haben. Die Verwendung der amtlichen Signalfarben ist unzulässig.

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 Südwestorientierung 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 der Nebengebäude eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.
- e) 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.

- f) Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).
Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z. B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung und Stauässe etc.).
Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.
- g) Im Plangebiet stehen unter mehreren Metern mächtigen quartären Überlagerungen noch Schichten des Gipskeupers an. Bei Bohrungen zur Nutzung geothermischer Energien ist mit Tiefenbegrenzungen (Basis Grabfeld-Formation bzw. Top Gippsspiegel) zu rechnen.
- h) Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Anlage 2 der Begründung).
- i) Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an Ackerflächen sowie im Südwesten an landwirtschaftliche Nutzungen an. Die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mindestens zeitweise (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden) resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind von den zukünftigen Anwohnern zu dulden bzw. durch Vorkehrungen auf den Baugrundstücken zu minimieren.
- j) 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.
- k) Es wird angeregt, bei Fenster- und Glasflächen die größer als 2m² sind und zu den südlichen, westlichen, und nördlichen Außenbereichsflächen hin geplant sind, Vogelschutzglas zu verwenden.
- l) Das Baugebiet liegt in einem nach Süden geneigten Gelände. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden. Auf die Hinweise in Anlage 5 der Begründung wird verwiesen.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Krixenberg“

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.

- b) Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Pultdächern und Flachdächern:
Aufgeständerte Sonnenkollektoren, Solarenergie- und Fotovoltaikanlagen müssen zur Außenkante des Daches einen Mindestabstand von 0,80 m einhalten. Sie dürfen eine Bauhöhe von 0,60 m über der Oberkante des Daches (Dachhaut/Attika) nicht überschreiten.
- c) Farbgebung der Dächer: rot, rotbraun, braun, anthrazitfarben. Solare Energiegewinnungsanlagen sind hiervon ausgenommen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.
- d) Dachaufbauten
Mit den Außenkanten von Dachgauben ist mindestens ein Abstand von 0,75 m in der Höhe vom First und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten.
Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge 1/3 der Gebäudelänge einschließlich Dachüberstand nicht überschreiten. Der Anschnitt des Zwerchgiebeldachs mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens einen Abstand von 0,75 m unter dem Hauptfirst und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern einhalten.
- e) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.
- f) Doppelhäuser und Reihenhäuser sind einheitlich, d.h. mit gleicher Dachneigung, Gebäudehöhe und -tiefe, Dachfarbe, Dachdeckungsmaterialien, Traufüberständen und Dachaufbauten zu gestalten.

2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- a) Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern (Artenempfehlung siehe Festsetzung 1.9 g) – auch mit darin einbezogenem Maschen-, Stabgitter oder Knüpfdraht – bis 1,5 m Höhe zulässig.
Von Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (d.h. nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) 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).
- b) Stützmauern
Von öffentlichen Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

2.4 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2 festgesetzt.

2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3), Nr. 2 LBO)

Je Baugrundstück ist eine Regenwasserzisterne mit einem Nutz- und Rückhalteraum von mindestens 4 m³ Fassungsvermögen herzustellen, deren gedrosselter Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen ist. Der Rückhalteraum muss dabei mindestens 2 m³ umfassen.