

Gemeinde Kupferzell
Ortsteil Westernach

Entwurf
Bebauungsplan mit Umweltbericht
und örtlichen Bauvorschriften

Wohngebiet Beckenäcker mit integriertem Grün- ordnungsplan

**Unterlage II.1
Begründung**

In der Fassung vom 17.01.2023

Entwurfsverfasser:



**INGENIEURBÜRO
KURY
BALLING**
GmbH
Beratende Ingenieure VBI
für Bau- und Vermessungswesen

WALTHERSTRASSE 9, 97074 WÜRZBURG
Telefon 0931/7946-0 Fax 0931/7946-110
E-Mail info@balling.de



Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung.....	4
2. Einfügung in die übergeordnete Planung	5
3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse.....	7
4. Planungsgrundlagen.....	8
5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches	9
6. Geplante Maßnahmen	10
7. Behandlung der Umwelt schützenden Belange.....	13
8. Begründung zu den planerischen Festsetzungen.....	14
A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO.....	14
A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO).....	14
A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO).....	15
A.3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO § 16 (3) BauNVO) und § 18 (1) BauNVO.....	16
A.4. Bauweise (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 22 BauNVO).....	16
A.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO).....	17
A.6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB).....	18
A.7. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)	18
A.8. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB).....	19
A.9. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB).....	21
A.10. Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 und 14 BauGB).....	21
A.11. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere für Solarenergie (§ 9 (23 b) BauGB)	21
B. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung nach BauGB	23
B.1. Wegbegleitende öffentliche Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nrn. 15, 20 und 25 BauGB).....	23
B.2. Pflanzgebote im Bereich des Regenrückhaltebeckens (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	23
B.3. Pflanzgebote und -bindungen auf verkehrsbegleitenden Grünflächen im Wohngebiet (§ 9 (1) Nrn. 15 und 25 BauGB).....	24
B.4. Pflanzgebote und -bindungen auf privaten Grün- und Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	24
B.5. Gehölzartenlisten für festgesetzte Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	25
B.6. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	27



C. Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)	28
C.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)	28
C.2. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)	28
C.3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO).....	29
C.4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 und 7 LBO).....	30
C.5. Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)	30
C.6. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)	31
C.7. Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)	31
C.8. Regenwasserbewirtschaftung (§ 74 (3) 2 LBO)	32
C.9. Drainagewasser (§ 74 (1) 3 LBO)	33
C.10. Vermeidung von überflüssigem Bodenaushub (§ 74 (1) 3 LBO).....	33
C.11. Straßen- und Außenbeleuchtung (§ 9 (1) 20 BauGB).....	34
C.12. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und § 75 LBO)	34
D. Hinweise	35
D.1. Grundsätze und Hinweise zum Grundwasserschutz	35
D.2. Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutz	35
D.3. Hinweise zum Immissionsschutz	36
D.4. Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches	36
D.5. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	37
D.6. Denkmalpflege.....	37



1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Kupferzell plant im Südosten des Ortsteils Westernach zur Erweiterung der Wohnbauflächen vor Ort den Bebauungsplan „Beckenäcker“ aufzustellen.

Kupferzell liegt raumordnerisch als Kleinstzentrum an der Regionalen Entwicklungsachse Schwäbisch Hall – Kupferzell – Bad Mergentheim. Gemäß dem Regionalplan soll im Verdichtungsraum entlang der Entwicklungsachsen eine verstärkte Siedlungstätigkeit angestrebt werden. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung in Kupferzell verzeichnet im Zeitraum von 2017 bis 2035 einen Zuwachs von 5,2 % (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes will die Gemeinde das Angebot an Bauplätzen vor Ort erweitern, um damit dem Bevölkerungszuwachs in Kupferzell Rechnung zu tragen. Dieser leitet sich unter anderem von der Entwicklung des Gewerbeparks Hohenlohe und der damit verbundenen Schaffung von Arbeitsstellen in unmittelbarer Nähe der Gemeinde und des Ortsteils ab.

Bereits 2017/2018 gab es Vorplanungen für ein deutlich größeres Wohngebiet, jedoch wurde das Plangebiet auf den vorliegenden Geltungsbereich verkleinert, da der Bedarf an Wohngrundstücken nicht vollständig nachgewiesen werden konnte.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Fortentwicklung der Gemeinde gemäß der bereits ausgewiesenen Flächen im Flächennutzungsplan. Er soll die Bebauung lenken sowie die einzelnen Nutzungen festlegen.

Aus diesem Grund soll durch den vorliegenden Bebauungsplan „Beckenäcker“ das Baurecht für die Erweiterung geschaffen werden.

2. Einfügung in die übergeordnete Planung

Es besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, der in der „3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans“ rechtskräftig ist. In diesem ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Beckenäcker“ als geplante Wohnbaufläche bzw. als Fläche für Gemeinbedarf enthalten. Damit handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan. Der Wohnflächenbedarf ist dort nachgewiesen. Weiterhin befindet sich die 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Verfahren. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 28.05.2020.

Nördlich und östlich des Planbereiches schließen sich festgesetzte Wohngebiete an, sowie im Südosten eine Fläche für Gemeinbedarf. Auf dem nachfolgenden FNP-Ausschnitt wird der geplante Geltungsbereich zur besseren Orientierung dargestellt.

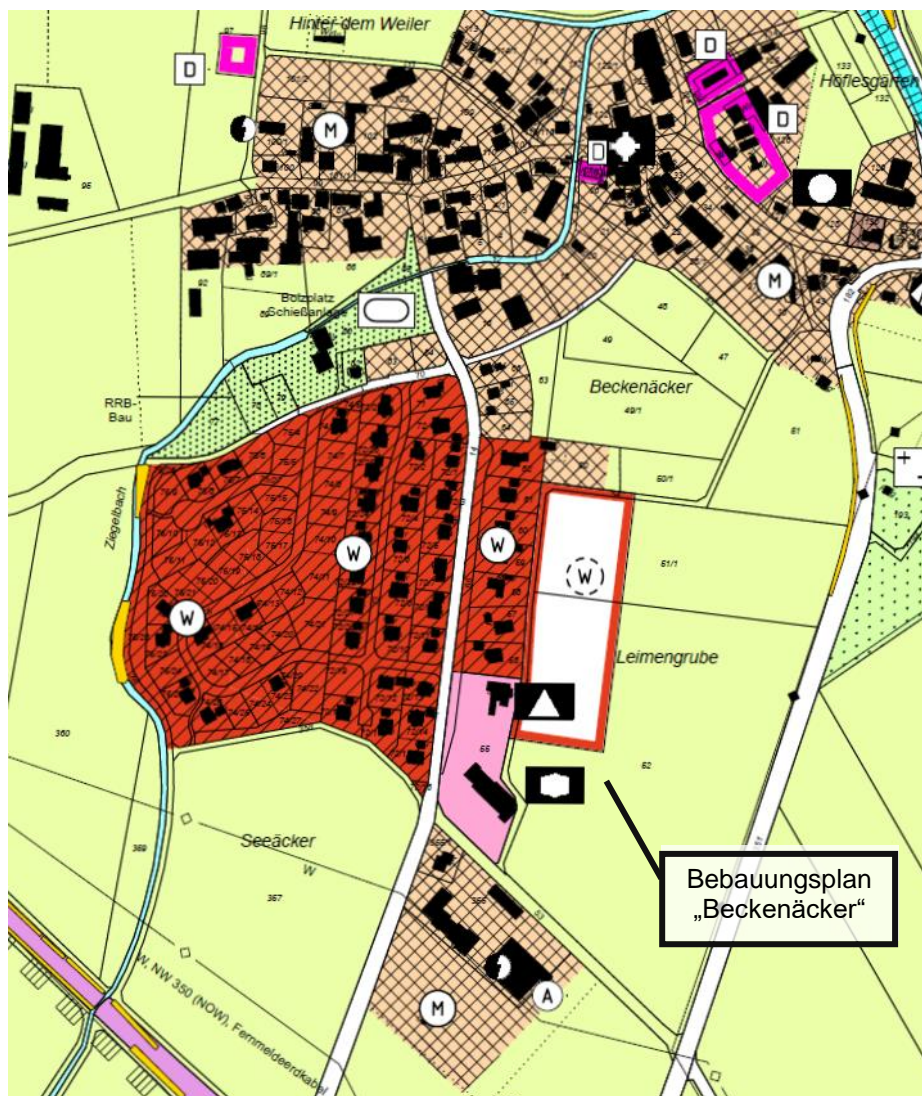


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan „GVV Hohenloher Ebene Hohenlohekreis“
(Plan genordet, unmaßstäblich)



Nach Plansatz 2.4.0 (5) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 soll in Kupferzell mit dem Teilort Westernach, als ländlicher Raum im engeren Sinne, eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern pro Hektar erreicht werden. Für das Plangebiet entstehen 19 neue Grundstücke für die Wohnbebauung. Die Bebauungsform erlaubt für 18 Grundstücke Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten. Bei einem angenommenen Mittelwert von 1,5 Wohneinheiten pro Grundstück entstehen 27 neue Wohneinheiten. Ein weiteres Grundstück kann mit einem Doppelhaus bebaut werden mit max. 4 Wohneinheiten. Für dieses Grundstück werden 3 Wohneinheiten angenommen. Insgesamt sind im Plangebiet somit 30 Wohneinheiten anzunehmen. Nach Angabe des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg entspricht eine Wohneinheit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von rund 2,3 Personen. Demnach wird mit 69 Einwohnern gerechnet. Bei einer Bruttowohnbaufläche von 1,26 ha entsteht im Plangebiet eine Bruttowohndichte von rund 55 EW/ha. Dieser Wert liegt über der im Regionalplan festgesetzten Mindestbruttowohndichte von 45 EW/ha.



3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist derzeit überwiegend unbebaut und es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Für die westlich angrenzenden Bereiche besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan („Südlicher Ortsrand“), der in Teilflächen durch diesen Bebauungsplan überplant wird. Im Süden grenzt das Gebiet an den Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand, 1. Änderung“, welcher sich derzeit im Verfahren befindet. In dem Entwurf wird ein Sondergebiet für öffentliche Zwecke ausgewiesen und im nördlichen Teil ist eine Erweiterung des bestehenden Kindergartens geplant.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde von der Gemeinde in der Sitzung vom 05.02.2019 gefasst.

Mit dem Bebauungsplan werden sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften aufgehoben.



4. Planungsgrundlagen

Ausgangssituation

Der im Süden der Gemeinde Kupferzell gelegene Ortsteil Westernach zählt aufgrund seiner direkten Lage an der B19 und der Bundesautobahn A6 als stark nachgefragter Wohnort. Auch aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Gewerbepark Hohenlohe besteht in Westernach eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen. Der Ortsteil verfügt allerdings über keine freien Bauplätze mehr und möchte mit der Neuausweisung einer Wohnbaufläche dem anhaltenden Bedarf gerecht werden.

Beckenäcker und Leimengrube

Die Flächen für die geplante Wohnbaufläche befinden sich am südöstlichen Ortsrand der Gemarkung Westernach. Aktuell liegen die Flächen größtenteils auf den landwirtschaftlich genutzten Ackerlagen „Beckenäcker“ und „Leimengrube“ und sind nahezu unbebaut.

Westlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind bebaute Wohnbauflächen vorhanden. Dieser angrenzende Bereich ist ebenso Teil des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“. Auf dem Flurstück 50, das zum Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ zählt, ist derzeit ein Mischgebiet ausgewiesen.

Im südwestlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist ein Gebäude, das im Kataster als Schulgebäude bezeichnet wird, vorhanden (Teilfläche Flurnummer 55), ebenso ein Spielplatz mit Hütte, der dem Kindergarten zugehörig ist. Dieser südwestliche Bereich ist Teil des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“, der in Teilflächen durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant wird.

Weiter südlich befindet sich ein Gemeindehaus auf der Teilfläche Flurnummer 55. Ein Teil des Gebäudes, der nördliche Anbau sowie der Pavillon, werden vom Kindergarten genutzt, der südöstliche Anbau wird als Feuerwehrhaus mit Garage für ein Fahrzeug der Freiwilligen Feuerwehr genutzt. Im Zuge eines separaten Bebauungsplanverfahrens soll südlich des vorliegenden Plangebietes ein Kindergarten entstehen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll die Erweiterung um Wohnbauflächen in der Gemarkung Westernach ermöglichen und somit der hohen Nachfrage an Bauplätzen nachkommen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Beckenäcker“ soll das Baurecht für den Bereich östlich des genannten bestehenden Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“ geschaffen werden.



5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Beckenäcker“ umfasst die Grundstücke T 14, T 49/1, T 50, T 50/1, T 51/1, T 52, T 54, T 55, T 67 und T 68 im Südosten des Ortsteils mit einer Gesamtfläche von ca. 2,04 ha (T = Teilfläche).

Die Flächenaufteilung ist folgendermaßen aufgegliedert:

Gesamtfläche:	ca. 2,041 ha
davon WA (1) 0,4:	ca. 0,984 ha
davon WA (2) 0,4:	ca. 0,095 ha
davon WA (3) 0,4:	ca. 0,181 ha
davon Verkehrsfläche:	ca. 0,390 ha
davon öffentliche Grünfläche:	ca. 0,138 ha
davon private Grünfläche:	ca. 0,072 ha
davon Flächen für Ver-/Entsorgung:	ca. 0,181 ha

Der Geltungsbereich liegt im Bereich Beckenäcker und Leimengrube.

Für das Wohngebiet „Beckenäcker“ wurden ursprünglich rund 1,50 ha Fläche beantragt. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf sieht eine Gesamtfläche von ca. 2,04 ha vor. Mit dem Abriss des Kindergartengebäudes (im Kataster „Schule“) auf der Flurnummer 55 wurde das ursprünglich geplante Wohngebiet „Beckenäcker“ um drei weitere Grundstücke ergänzt. Damit wird eine Überplanung bestehender Flächen einer Neuausweisung vorgezogen. Zusätzlich zählen private und öffentliche Grünflächen zum Plangebiet. Außerdem befindet sich im Plangebiet eine Fläche für Abwasserbeseitigung für die erforderliche Regenwasserbewirtschaftung. Diese ist zusätzlich für den Änderungsbereich des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand, 1. Änderung“ und eine langfristig mögliche Erweiterung der Wohnbauflächen in Richtung Osten ausgelegt.

Aussagen zu vorhandenen naturnahen Flächen mit Biotopcharakter sowie zu weiteren schutzbedürftigen Flächen werden im Umweltbericht gemacht.



6. Geplante Maßnahmen

Planung „Wohngebiet Beckenäcker“

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Entwurf des Büros *netz WERK ARCHITEKTUR* zu Grunde.

Allgemeines Wohngebiet (1) – WA₁

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst die Flurstücke T 51/1, T 52 und T 54 der Gemarkung Westernach, die in der 3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als geplante Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

Allgemeines Wohngebiet (2) – WA₂

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst die Flurstücke T 51/1 und T 54 der Gemarkung Westernach, die in der 3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als geplante Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

Allgemeines Wohngebiet (3) – WA₃

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst das Flurstück 55 der Gemarkung Westernach, das in der 3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Fläche des Gemeinbedarfs ausgewiesen ist.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen aller Bereiche wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt, die GFZ mit 0,6.

Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung des neuen Wohngebietes „Beckenäcker“ erfolgt von der Kreisstraße 2364 aus über die *Seestraße*.

Eine interne Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über die Straße A und die Straße B. Eine Erschließung von Norden ist über den Fußweg von der Straße *Am Schützenhaus* über das Gebiet Beckenäcker möglich und mündet in die Straße B.

Parkplatzflächen / flächensparendes Parken

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,50 m beträgt.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Das Oberflächenwasser wird gesammelt und dem geplanten Regenrückhaltebecken im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches „Beckenäcker“ zugeführt. Das Schmutzwasser wird über eine Kanalleitung gesammelt, in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet und in der Kläranlage behandelt. Das Regenwasser wird in ein Regenrückhaltebecken geleitet und von dort gedrosselt in den Ziegelbach eingeleitet. Für die Einleitung in den Ziegelbach wird eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, diese wird im Rahmen der tiefbautechnischen Erschließungsplanung beantragt.



Leitungsträger

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes. Für eine Transformatorenstation ist eine Fläche im Norden des Wohngebiets festgesetzt.

Lärmschutz

Bereits zum erwähnten früheren Planungsstand des Wohnbaugebietes „Beckenäcker“ wurde 2017 eine Geräuschimmissionsprognose durch die *rw bauphysik ingenieursgesellschaft mbH & Co. KG* erstellt, aus der Erkenntnisse für das aktuelle Plangebiet abgeleitet werden können. Die Prognose bezieht sich allerdings auf den gesamten Bereich der Flurstücke 51/1 und 52 und berücksichtigte somit die unmittelbare Nähe zur Kreisstraße 2364 sowie zum Dorfgemeinschaftshaus, zum Kindergarten und zur Freiwilligen Feuerwehr.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Beckenäcker“ liegt in einem Abstand von ca. 150 m zur Kreisstraße 2364 und 350 m zur Bundesstraße 19. Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm sind bei diesen Abständen nicht zu erwarten. Daher sind auch keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich in der Nähe eines Kindergartens, eines Dorfgemeinschaftshauses und der Freiwilligen Feuerwehr.

Gemäß § 22 Abs. 1 a BImSchG gelten Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, nicht als schädliche Umwelteinwirkung, sodass bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Freizeitgeräusche, die durch die Besucher des Dorfgemeinschaftshauses verursacht werden, wurden in der Geräuschimmissionsprognose ebenso berücksichtigt. Insbesondere hier bezieht sich die Prognose allerdings auf einen früheren Planungsstand. Die Wohnbebauung des Bebauungsplanes „Beckenäcker“ reicht nicht bis zum Dorfgemeinschaftshaus. Die Anlagen 9 und 10 der Geräuschimmissionsprognose (s. Unterlage III.1) zeigen, dass der Beurteilungspegel von 40 dB(A) nachts an einer Stelle innerhalb der Wohnbaugrundstücke überschritten wird. Da die Gemeinde zwischen dem Dorfgemeinschaftshaus, dem Kindergarten und dem Feuerwehrhaus den Neubau eines Kindergartens plant, ist zusätzlich von einer abschirmenden Wirkung durch das entstehende Kindergartengebäude auszugehen. An der besagten kritischen Stelle ist folglich keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte mehr zu erwarten.

Darüber hinaus wurden in der Geräuschimmissionsprognose Maximalpegel durch Freizeitlärmwirkung, nachts insbesondere durch Türeenschlagen auf den Parkplätzen, untersucht. Tagsüber und nachts ist keine Maximalpegelüberschreitung auf den Wohnbaugrundstücken des Bebauungsplanes „Beckenäcker“ zu erwarten. Wie Anlage 11 der Geräuschimmissionsprognose (s. Unterlage III.1) zeigt, liegt der Beurteilungspegel innerhalb der Wohnbaugrundstücke des vorliegenden Bebauungsplanes „Beckenäcker“ bei unter 60 dB(A). Somit wird der Maximalpegel nicht überschritten und es sind insgesamt keine Lärmschutzmaßnahmen aufgrund des Freizeitlärms erforderlich.



Lärmeinwirkungen durch Einsätze der Freiwilligen Feuerwehr sind ortsüblich anzusehen und hinzunehmen. Übungen finden im Bereich des Gerätehauses nicht statt.

Weiter im Süden liegt der Bebauungsplanentwurf Birkäcker. Da es sich auf dem Flurstück 355 ausschließlich um private und nicht gewerbliche Nutzung handelt, sind Emissionen anzunehmen, die der Wohnnutzung entsprechen.

Im Nordwesten ist im angrenzenden Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ auf Flurnummer 50 ein Mischgebiet mit Einschränkung (Mle) ausgewiesen. Tankstellen werden dabei ausgeschlossen. Aktuell dient der Bereich ausschließlich der Wohnnutzung. Demnach sind Emissionen anzunehmen, die der Wohnnutzung entsprechen.



7. Behandlung der Umwelt schützenden Belange

Die Behandlung der Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht (s. Unterlage II.2). In einem Grünordnungsplan wird das landschaftspflegerische Maßnahmenkonzept dargestellt (s. Unterlage III.2, Anhang 2), die Ergebnisse werden in den Umweltbericht integriert. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird das grünordnerische Maßnahmenkonzept über geeignete zeichnerische und textliche Festsetzungen vollinhaltlich in den Bebauungsplan übernommen (s. Abschnitt B.).



8. Begründung zu den planerischen Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A.1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 4 ff. BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt:

1. *In dem Gebiet sind zulässig:*

a) *Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke mit einer Fläche von maximal 300 m² i. S. d. § 4 Abs. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)*

b) *freiberufliche Tätigkeiten*

2. *In dem Gebiet sind unzulässig:*

a) *Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke i. S. d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)*

3. *Es können nicht ausnahmsweise zugelassen werden:*

a) *Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO*

A.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen i. S. d. § 50 Abs. 1 LBO sind bis zu einer Grundfläche von 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete sollen das Wohnen und das Umfeld der Bewohner regeln sowie den öffentlichen Raum abstimmen.

Das Allgemeine Wohngebiet ist von Wohnen geprägt. Neben Wohngebäuden sind daher ausschließlich Läden, die der Versorgung der Bewohner dienen, nicht störende Handwerksbetriebe, freiberufliche Tätigkeiten sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke mit einer Fläche von maximal 300 m² zulässig. Weitere Nutzungen i. S. d. § 4 BauNVO sind unzulässig. Auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind unzulässig. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die



städtebauliche Struktur des Wohngebietes ein und könnten das Wohnen beeinträchtigen. Insbesondere soll auch der im Ortskern ansässigen Gastronomie und dem Beherbergungsgewerbe die Existenzgrundlage erhalten bleiben.

Die Grundfläche für Nebenanlagen i. S. d. § 50 Abs. 1 LBO ist außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen begrenzt, um die Bebauung auf die festgesetzten Baufenster zu konzentrieren.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Für das Allgemeine Wohngebiet (1) und (2):

Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

- *Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.*
- *Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.*
- *Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 festgesetzt.*

Für das Allgemeine Wohngebiet (3):

Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

- *Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.*
- *Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit I+D festgesetzt.*
- *Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 festgesetzt.*

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl bestimmt.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird die Versiegelung der Böden begrenzt. In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht gemäß § 17 BauNVO dem maximal zulässigen Wert und erlaubt damit eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke.

In den Allgemeinen Wohngebieten (1) und (2) ist die zweigeschossige Bauweise zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet (3) ist die eingeschossige Bauweise zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet (3) kann das Dachgeschoss ausgebaut werden und darf auch ein Vollgeschoss sein.

Durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird das Verhältnis der Fläche aller Geschosse der baulichen Anlagen zur Fläche des Baugrundstücks angegeben. Gegenüber dem maximal zulässigen Wert von 1,2 i. S. d. § 17 BauNVO wird die Geschossflächenzahl hier reduziert, um die Größe der Baukörper zu begrenzen.



A.3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO § 16 (3) BauNVO) und § 18 (1) BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird als Rohfußbodenhöhe (RFH) festgesetzt.

Von der festgesetzten RFH darf maximal 0,50 m nach oben oder nach unten abgewichen werden, soweit es die Höhenlage des Abwasserkanals zulässt. Bei versetzten Geschossen bezieht sich die RFH auf die Eingangshöhe.

Die Höhe der Gebäude mit geneigtem Dach darf, gemessen von der festgesetzten RFH bis Oberkante First 8,50 m nicht überschreiten. Die maximale Wandhöhe darf 7,00 m nicht überschreiten. Im Allgemeinen Wohngebiet (3) darf die maximale Wandhöhe 4,50 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe wird das Maß von der festgesetzten RFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen, bei geneigtem Dach bzw. Oberkante Attika bei Flachdach definiert. Die Gebäude- und Wandhöhen werden als Höchstgrenzen festgesetzt.

Bei Pultdächern ist die zulässige Firsthöhe um 1,50 m zu unterschreiten. Die tiefere Wandhöhe ist dann bis 5,00 m zulässig. Bei versetzten (max. zulässiger Höhenversatz: 1,50 m) nach außen geneigten Pultdächern ist eine Firsthöhe von max. 8,50 m und eine Wandhöhe von max. 7,00 m zulässig. Der Abstand der Firstlinie von der Außenwand darf dabei 2,50 m nicht unterschreiten. Im Allgemeinen Wohngebiet (3) ist eine Wandhöhe von max. 4,50 m zulässig.

Lichthöfe sind zulässig, wenn deren Länge entlang Hausgrund ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

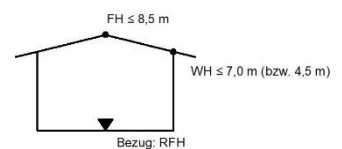
Die RFH orientiert sich an der Höhe des Fahrbahnrandes im Bereich der Baugrundstücke.

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhen auf 8,50 m von der RFH bis Oberkante First wird der gegenseitige Verschattungsgrad der Gebäude möglichst niedrig gehalten. Die Beschränkung der Wandhöhe auf max. 7,00 m gründet in der Begrenzung der Gebäudehöhe bei Flachbauten. Die maximale Wandhöhe im Allgemeinen Wohngebiet (3) wird auf 4,50 m beschränkt, da sich die Gebäude an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“ orientieren sollen.

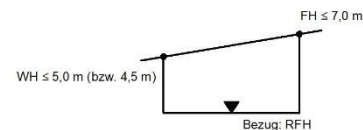
A.4. Bauweise (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

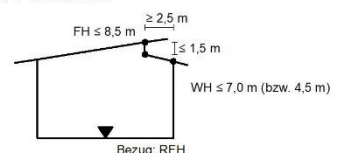
Schrägdach (Sattel- und Walmdach):



Pultdach:



versetztes Pultdach:





Für das Allgemeine Wohngebiet (1) wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand i. S. d. offenen Bauweise, jedoch dürfen die Gebäude eine Gebäudelänge von 25,00 m nicht überschreiten. Es sind Einzelhäuser zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet (2) wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand i. S. d. offenen Bauweise, jedoch dürfen die Gebäude eine Gebäudelänge von 25,00 m nicht überschreiten. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet (3) wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt: zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand i. S. d. offenen Bauweise, jedoch dürfen die Gebäude eine Gebäudelänge von 25,00 m nicht überschreiten. Es sind Einzelhäuser zulässig.

Begründung:

Im Allgemeinen Wohngebiet (1) liegt die Mehrzahl der geplanten Baugrundstücke zwischen 550 m² und 850 m² und damit im zumeist nachgefragten Größenbereich für die Einfamilienhaus-Bebauung. Kleinere Grundstücke liegen an der Ostseite des Wohngebietes, größere Grundstücke an der Westseite. Dies entspricht dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im ländlichen Raum.

Im Allgemeinen Wohngebiet (2) liegt die Größe des Baugrundstücks bei 945 m². Dieses etwas größere Baugrundstück eignet sich für die Doppelhaus- und Mehrfamilienhaus-Bebauung und ist erfahrungsgemäß leicht zu vermarkten. In diesen Bereich soll individuellen Bauwünschen entsprochen werden. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, um die ländlich kleinmaßstäbliche Struktur von Westernach zu erhalten und ein optimales Verhältnis zwischen Verdichtung und Besonnung zu gewährleisten.

Im Allgemeinen Wohngebiet (3) liegt die Größe der Baugrundstücke zwischen 600 m² und 605 m². Aufgrund der Form der Baugrundstücke sind hier nur Einzelhäuser zulässig.

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise, i. S. d. offenen Bauweise mit Längenbeschränkung, für die Allgemeinen Wohngebiete (1) und (2) und der offenen Bauweise mit Längenbeschränkung für das Allgemeine Wohngebiet (3) wird eine locker wirkende Bebauung mit Landschaftsbezug angestrebt.

A.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan dargestellten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Wohngebäude sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden folgendermaßen festgesetzt:



Im Norden wird eine Baugrenze im Abstand von 6,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Fläche zwischen Baugrenze und nördliche Grundstücksgrenze wird als Fläche für Garagen festgesetzt, sofern dies die Form des Baugrundstücks zulässt. Im Osten, Süden und Westen wird eine Baugrenze von 2,50 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass unter Beachtung der übrigen Festsetzungen eine städtebaulich strukturierte, jedoch noch flexible Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Ansiedelnde Bewohner können ihre Gebäude so möglichst nach ihren jeweiligen Bedürfnissen errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind generell durch Baugrenzen umschlossen. Für die Festsetzung von Baulinien besteht städtebaulich keine zwingende Notwendigkeit.

Der vergrößerte Abstand von der nördlichen Grundstücksgrenze soll die Belichtung der Grundstücke verbessern.

Für Nebenanlagen (Ziffer A.1.3.) und Flächen für Garagen (Ziffer A.8.) gelten die zusätzlich festgelegten Ausnahmen.

A.6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

In Bereichen, in denen lediglich Einzelhäuser zulässig sind, dürfen in einem Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten untergebracht werden.

In Bereichen, in denen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, dürfen in ein einem Einzel- oder Doppelhaus maximal vier Wohneinheiten untergebracht werden.

Begründung:

Im Allgemeinen Wohngebiet (1) und (3) ist die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal zwei pro Wohngebäude beschränkt. Diese Festsetzung erlaubt bis zu zwei Wohnungen je Gebäude.

Im Allgemeinen Wohngebiet (2) ist die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal vier pro Wohngebäude beschränkt. Diese Festsetzung erlaubt bis zu vier Wohnungen je Gebäude.

Das Wohngebiet soll mit individuellen Bauformen durch Einzel- oder Doppelhäuser bebaut werden und in seinem Charakter eine gelockerte, vor allem homogene Struktur aufweisen. Die Bauflächen liegen in exponierter Lage und bilden an der Ostseite den Abschluss der Bebauung sowie den Übergang in die angrenzende freie Landschaft. Eine etwa gleichartige homogene Baustruktur wird deshalb städtebaulich angestrebt.

A.7. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig (s. Planteil, Unterlage I.1). Entlang der Baugrenze darf maximal 9,00 m gebaut werden. Wenn Garagen senkrecht von der Straße



zugefahren werden, ist ein Mindestabstand von 6,00 m von den Straßenverkehrsflächen (Gehweghinterkante) einzuhalten.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,50 m beträgt. Überdachte Stellplätze dürfen nur so verkleidet werden, dass eine Ausfahrtsicht von 3,00 m hinter dem Bordstein eingehalten wird.

Die Dachform für Garagen und überdachte Stellplätze ist nicht festgesetzt, die Gesamthöhe an der höchsten Stelle darf aber bei den Mindestabständen zum anschließenden Fahrbahn- oder Wegrand 3,50 m nicht überschreiten.

Die Ein- und Ausfahrten auf private Grundstücke sind i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB durch Planeintrag festgelegt.

Private Stellplätze sind im gesamten Plangebiet mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z. B. ungebundene Oberflächenbefestigungen, Rasenfugenpflaster oder Ökopflaster).

Begründung:

Vergleichbar zu Nebenanlagen dürfen Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür festgesetzten Flächen realisiert werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden. Die Festsetzung von Flächen für Garagen und Zufahrten dient dazu, die Verschattung der nördlichen Nachbargrundstücke zu verhindern.

Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades und Verbesserung des Wasserhaushaltes sind private Pkw-Stellplätze im gesamten Plangebiet mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Weiterhin werden aus verkehrstechnischen und nutzungstechnischen Gründen und wegen der Verkehrssicherheit die Bereiche festgesetzt, in denen von den öffentlichen Verkehrsflächen auf die privaten Grundstücksflächen ein- und ausgefahren werden darf.

A.8. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 sind zu untergliedern.

Die überplante Straßenverkehrsfläche im Bereich der Seestraße und der Straße A ist mit einer Breite von 6,00 m festgesetzt. Am Verlauf der Seestraße werden die Fahrbahn und der Fußweg auf der Ostseite durch einen öffentlichen Grünstreifen getrennt. Der Fußweg verbreitert sich nördlich des Geltungsbereiches und geht in eine Straßenverkehrsfläche über, die die Zufahrt zu den Grundstücken östlich der Seestraße ermöglicht.



Die Breite der Straße B ist im Regelfall mit 4,75 m festgesetzt. Der Straßenverlauf der Straße B ist durch unterschiedliche Breiten gekennzeichnet. Fahrbahnverengungen aufgrund von Pflanzflächen mit Baumscheiben oder Fahrbahnaufweitungen aufgrund von Parkplatzflächen dienen der Geschwindigkeitsdämpfung.

An der Ostseite der Einmündung der Straße B in die Straße A ist ein Fußweg mit einer regulären Breite von 1,75 m festgesetzt (bei Mittelinseln mit Pflanzflächen nur 1,25 m). Dieser zieht sich durch den vollständigen Straßenverlauf der Straße B.

Die Fahrbahnfläche der Straßenverkehrsfläche wird von der Straßenbegrenzungslinie umlaufen. In den nördlichen Verlauf der Straße B mündet eine fußläufige Erschließung unterschiedlicher Breiten (3,00 m, 5,00 m), die in Richtung Nordwesten verläuft und in der Straße Am Schützenhaus endet.

Öffentliche Stellplätze sind i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 im Planteil als Parkplatzflächen gekennzeichnet. Im Bereich Allgemeines Wohngebiet (1) werden acht Stellplätze (Aufstellungsart: längs) und vier Stellplätze (Aufstellungsart: senkrecht) als öffentliche Parkflächen ausgewiesen. Für Längsparker wird eine Fläche von 2,50 m x 6,00 m festgesetzt, für Senkrechtparker eine Fläche von 2,50 m x 5,00 m.

Öffentliche Stellplätze sind im gesamten Plangebiet mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z. B. ungebundene Oberflächenbefestigungen, Rasenfugenpflaster oder Ökopflaster). Der entlang des Regenrückhaltebeckens verlaufende Fußweg im nördlichen Geltungsbereich ist ebenfalls mit einer wasserdurchlässigen Flächenbefestigung (Schotterweg mit wassergebundener Decke) auszuführen.

Begründung:

Die Baugrundstücke sind über öffentliche Erschließungsstraßen erreichbar. Die Straße Seestraße zählt zum Bestand und wird überplant.

Die Fahrbahnen der Straßenverkehrsflächen sind in der Straße A mit 6,00 m festgesetzt, in der Straße B im Regelfall mit 4,75 m. Um die Verkehrssicherheit trotz der Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h zu stärken werden fahrdynamisch ausgebildete bauliche Maßnahmen herangezogen. Dazu zählen Pflanzflächen in Form von ovalen einseitig versetzten Inseln, die zwischen Fahrbahn und Fußweg liegen.

Die reguläre Breite des Fußwegs von 1,75 m entspricht der RASt 06 und ist aufgrund des dörflichen Charakters des Wohngebiets angemessen. Die vorgesehene Mindestbreite an Engstellen von 1,25 m ist für den Platzbedarf aller relevanten Verkehrsteilnehmer ausreichend. Sofern kein beidseitiger Sicherheitsraum erforderlich ist (z. B. bei Zäunen o.Ä.), ist die Breite in kurzen Engstellen ausreichend.

Für ein sicheres Ein- und Ausparken in die öffentlichen Stellplätze wurde die Fahrbahn auf der entsprechenden Seite aufgeweitet.



Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades und Verbesserung des Wasserhaushaltes sind die öffentlichen Pkw-Stellplätze sowie der Fußweg in nördlichen Geltungsbereich mit einer wasser-durchlässigen Flächenbefestigung auszuführen.

A.9. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtfelder im Einmündungsbereich zur Straße B und zur Seestraße sind von Sichtbehinderungen (Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung, Ablagerungen etc. – ausgenommen Hochstämme) höher als 0,80 m über Oberkante Straße freizuhalten.

Begründung:

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden auf den Grundstücksflächen im Bereich der Einmündungen freizuhaltende Sichtflächen festgesetzt. Die Schenkellängen betragen 30,00 m und berücksichtigen die mindestens freizuhaltende Anfahrsicht nach der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RASt 06).

A.10. Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 und 14 BauGB)

Die im Planteil gekennzeichneten Flächen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 12 dienen dem Betrieb einer Transformatorenstation zur Versorgung des Gebietes und sind im öffentlichen Bereich zulässig.

Im nördlichen Geltungsbereich wird ein Regenrückhaltebecken zur Abwasserbeseitigung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 14 festgesetzt, welches das separat gesammelte, von den Versiegelungsflächen im Baugebiet ablaufende, Oberflächenwasser aufnimmt. Das Rückhaltebecken ist als begrüntes Erdbecken ohne Dauerstau auszuführen. Das Regenrückhaltebecken ist gemäß den Vorschriften einzuzäunen.

Begründung:

Die Transformatorenstation ist für die Versorgung des Baugebiets notwendig. Die Leitungen werden in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen verlegt. Durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens wird der Wasserhaushalt entlastet und die Hochwassergefahr im Vorfluter reduziert.

A.11. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere für Solarenergie (§ 9 (23 b) BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden wie z. B. größeren Garagen eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise können auch solarthermische Anlagen installiert werden.

Die Bewertung der Eignung von Dachflächen für eine Solarnutzung richtet sich nach dem Klimaschutzgesetz von Baden-Württemberg in Verbindung mit der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung.

Bei der Verwendung von Solaranlagen muss grundsätzlich eine relevante Blendwirkung von Anwohnern sowie Verkehrsteilnehmern vermieden werden.



Begründung:

Um die Energieversorgung auf heimische erneuerbare Energien umzustellen und die Treibhausgasemissionen zu reduzieren, ist es erforderlich, neben der Nutzung von Dachflächen von Gewerbebauten auch auf möglichst vielen Dachflächen in Wohngebieten die Sonnenenergie für die Energie- oder Wärmeerzeugung zu nutzen. Hierdurch kann auch der Flächenverbrauch von wertvollen Landwirtschaftsflächen durch die Installation von Freiflächen-Photovoltaikanlagen reduziert werden.

Nach § 8a des Klimaschutzgesetzes von Baden-Württemberg in der Fassung vom 12.10.2021 i. V. m. mit der Photovoltaik-Pflichtverordnung in der Fassung vom 11.10.2021 sollen Dachflächen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant werden, dass diese sich für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen. Eine Dachfläche gilt demnach als zur Solarnutzung geeignet, wenn mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet. Als für eine Solarnutzung ungeeignet gelten u.a. Gebäude mit einer Nutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern. Die weiteren Bestimmungen der Photovoltaik-Pflichtverordnung zu ungeeigneten Dachflächen, Teildachflächen, zum Umfang der Mindestnutzung und zum Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit sind der Photovoltaik-Pflichtverordnung zu entnehmen.



B. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung nach BauGB

Hinweis:

In einem Grünordnungsplan nach § 12 (2) des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg (NatSchG) wird das landschaftspflegerische Maßnahmenkonzept zur Integration in den Entwurf des Bebauungsplanes aufbereitet.

B.1. Wegbegleitende öffentliche Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nrn. 15, 20 und 25 BauGB)

Auf dem öffentlichen Grünflächenstreifen zwischen Regenrückhaltebecken und Fußweg im Norden des Geltungsbereiches wird eine aus mehreren Abschnitten bestehende, artenreiche Strauchhecke mit gebietsheimischen Sträuchern gemäß Gehölzartenliste 1 gepflanzt. Auf den Zwischen- und Randbereichen wird durch Ansaat einer artenreichen, gebietsheimischen Gras-Kraut-Stauden-Flur ein Heckensaum mit mesophytischer Saumvegetation entwickelt und durch einmal jährliche Herbstmahd offen gehalten.

Auf den sonstigen wegebegleitenden öffentlichen Grünflächenstreifen im Norden des Geltungsbereiches werden hochstämmige Obstbäume gemäß Gehölzartenliste 2 als Baumreihe oder in Einzelstellung in einem Pflanzabstand von 7,00 m - 10,00 m gepflanzt. Auf den Zwischenflächen erfolgt nach Umbruch der vorhandenen Fettwiese die Ansaat einer artenreichen, gebietsheimischen Gras-Krautflur sowie eine extensive Pflege durch zweimal jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr zur Entwicklung von mageren Wiesenbereichen.

Begründung:

Durch die wegebegleitenden Hecken- und Obstbaumpflanzungen wird randlich des geplanten Regenrückhaltebeckens eine landschaftstypische Eingrünung hergestellt und die Attraktivität der geplanten Fußwegeverbindung gesteigert. Die östlich benachbarten Streuobst- und Heckenbestände werden ergänzt, das Lebensraumpotenzial für hecken- und höhlenbrütende Vogelarten sowie baumbewohnende Fledermäuse wird mittel- bis langfristig erhöht. Die Eingriffe in den Naturhaushalt durch das Wohnbaugebiet können reduziert und teilweise ausgeglichen werden. Die Maßnahmen dienen weiterhin auch zur Stärkung des Biotopverbundes mittlerer Standorte im Randbereich eines Biotopverbund-Kernraumes.

B.2. Pflanzgebote im Bereich des Regenrückhaltebeckens (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Das geplante Regenrückhaltebecken im Norden des Geltungsbereiches wird im Bereich der Beckensohle, Uferböschungen und Randwälle mit einem standortgerechten, gebietsheimischen Landschaftsrasen angesät und durch bedarfsweise Mahd extensiv gepflegt.

Begründung:

Durch eine standortangepasste Begrünung des am Ortsrand gelegenen Rückhaltebeckens mit gebietsheimischen Arten werden die Stabilität der Vegetationsbestände und ihr Wert als Insektenlebensraum im Übergangsbereich zur offenen Landschaft erhöht.



B.3. Pflanzgebote und -bindungen auf verkehrsbegleitenden Grünflächen im Wohngebiet (§ 9 (1) Nrn. 15 und 25 BauGB)

Auf den kleinen öffentlichen Grünflächen an den Erschließungsstraßen und randlich der öffentlichen Stellplatzflächen sind wie zeichnerisch festgesetzt einzelne hochstämmige Laubbäume gemäß Gehölzartenliste Nr. 3 zu pflanzen. Auf den Randflächen erfolgt die Pflanzung einer standortgerechten, blütenreichen und möglichst trockenheitsresistenten Mischung aus Stauden und Gräsern.

Der Grünstreifen im Südwesten des Geltungsbereiches zwischen Seestraße und dem begleitenden Fußweg wird nach Abschluss der Bauarbeiten mit einem standortangepassten Landschaftsrasen angesät und durch bedarfsweise Mahd gepflegt. Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bäume auf dem Grünstreifen sind dauerhaft zu erhalten und bedarfsweise durch einen festen Schutzzaun über den gesamten Bauzeitraum vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen einer angemessenen Eingrünung und Gestaltung der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung des Baugebietes. Der Verkehrssicherheit dienende Fahrbahnverengungen können so besser sichtbar gemacht werden. Weiterhin dienen die Bäume randlich von Stellplätzen als Schattenspender. Der innerörtliche Versiegelungsgrad wird reduziert. Die geplanten Maßnahmen dienen insgesamt sowohl dem Straßen- und Ortsbild wie auch der Ökologie.

B.4. Pflanzgebote und -bindungen auf privaten Grün- und Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die festgesetzten privaten Grünflächen sowie die sonstigen nicht überbaubaren, nichtüberbauten und durch Zufahrten oder Stellplätze befestigten Grundstücksflächen sind durch z. B. Gehölz- und Staudenpflanzungen oder artenreiche Wiesenansaat gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schotterungen stellen gemäß § 21a NatSchG grundsätzlich keine zulässige Nutzung i. S. d. § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO dar. Alle Gartenflächen sind wasseraufnahmefähig herzustellen.

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß den Gehölzartenlisten Nr. 2 und 3 als Hausbaum zu pflanzen. Der im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnete Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bedarfsweise durch einen festen Schutzzaun über den gesamten Bauzeitraum vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Der zu erhaltende Baum ist auf die Mindestbepflanzung anrechenbar.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Sicherung einer angemessenen Mindestdurchgrünung des Baugebiets. Ein vorhandener prägender Laubbaum innerhalb der Ortslage soll erhalten werden.



B.5. Gehölzartenlisten für festgesetzte Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Nr. 1: Heimische Strauchhecken

Artnamen wissenschaftlich	Artnamen deutsch
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Nr. 2: Obstbaumpflanzungen

Es sind ausschließlich hochstämmige Obstbäume (Birne, Apfel, Zwetschge, Walnuss) der folgenden Sorten zu verwenden (Quelle: Obstbauberatung).

Äpfel (Unterlage Sämling)	
<i>Boskoop</i>	<i>Gewürzluiken</i>
<i>Roter Boskoop</i>	<i>Bohnapfel</i>
<i>Ontario</i>	<i>Brettacher</i>
<i>Schweizer Glockenapfel</i>	<i>Doppelter Jahrapfel</i>
<i>Goldparmäne</i>	<i>Nägelesapfel</i>
<i>Bittenfelder</i>	<i>Sauergrauech</i>
<i>Engelsberger</i>	<i>Schwaikheimer</i>
<i>Gehrsers Rambur</i>	<i>Remo</i>
<i>Hauxapfel</i>	<i>Retina</i>
<i>Lederapfel</i>	<i>Reglindis</i>
<i>Jakob Fischer</i>	<i>Rubinola</i>
<i>Kaiser Wilhelm</i>	<i>Topaz</i>
<i>Linsenhofer</i>	
Birnen (Unterlage Sämling)	
<i>Champagner Bratbirne</i>	<i>Große Rommelter</i>
<i>Schweizer Wasserbirne</i>	<i>Grüne Jagdbirne</i>
<i>Kirchensaller Mostbirne</i>	<i>Gelbmöstler</i>
<i>Doppelte Philippsbirne</i>	<i>Conference</i>
<i>Kongressbirne</i>	<i>Pastorenbirne</i>
<i>Stuttgarter Geißhirtle</i>	



Zwetschge	
<i>Hauszwetschge Typ Gunzer</i>	<i>Wangenheims</i>
<i>Hauszwetschge Typ Schüfer</i>	<i>Mirabelle v. Nancy</i>
<i>Hanita</i>	<i>Große Grüne Reneclode</i>
Walnuss	
<i>Sämling unveredelt</i>	<i>Apollo (veredelt)</i>
<i>Weinsberg (veredelt)</i>	<i>Mars (veredelt)</i>
<i>Jupiter (veredelt)</i>	

Nr. 3: Laubbaumpflanzungen im Siedlungsbereich

Großkronige Bäume:	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Mittelkronige Bäume:	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Pflanzqualitäten:

Es sind 3 mal verpflanzte Hochstämme zu verwenden, der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1,00 m Höhe über Gelände mindestens 18,00 cm - 20,00 cm betragen. Gehölze in Hecken als 2 mal verpflanzte Sträucher oder Heister, Pflanzabstand 1,00 m mal 1,50 m.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall entsprechend diesen Vorgaben zu ersetzen.



Begründung:

Durch die Vorgabelisten wird die Verwendung standortgemäßer, heimischer und regional typischer Gehölzarten auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie im Rahmen der Mindestbepflanzung der privaten Grünachsen gewährleistet. Fruchtttragende heimische Sträucher besitzen u.a. eine Funktion als Vogelnährgehölze. Durch die Vorgabe von Mindest-Pflanzqualitäten für die festgesetzten Anpflanzungen wird eine wirksame Eingrünung der Verkehrs- und Bauflächen gewährleistet.

B.6. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Baufeldfreimachung, das Entfernen von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden müssen außerhalb der Vogelbrutzeiten im Zeitraum 1. Oktober - 28. Februar erfolgen. Alternativ sind die betroffenen Gehölze und Flächen vor Beginn der Baufeldarbeiten durch Fachpersonal auf belegte Nester hin zu untersuchen. Die weitere Vorgehensweise richtet sich nach den Ergebnissen der Untersuchung.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für boden-, hecken- und gebäudebewohnende Vogelarten.



C. Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage für die Örtlichen Bauvorschriften ist die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

C.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude (Fassaden und Dacheindeckung) ist mit den zuständigen Genehmigungsbehörden (Gemeinde Kupferzell) abzustimmen. Die Verwendung greller, fluoreszierender und spiegelnder Oberflächen ist für Gebäudefassaden nicht zulässig. Glasfassaden sind hiervon ausgenommen. Die Fassaden sind in matten und gedeckten Farbtönen auszuführen.

Schwermetall abgebende Außenfassaden sind unzulässig.

Begründung:

Auf eine Festsetzung für die Farbwahl wurde verzichtet, um die Einschränkungen gering zu halten und den ansiedelnden Bewohnern ausreichend gestalterische Freiheit zu gewähren.

Um Beeinträchtigungen z. B. des Landschaftsbildes zu verhindern, ist die endgültige Farbwahl im Genehmigungsverfahren mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abzustimmen.

Die Vorschriften des Bebauungsplans zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, die baugestalterischen Absichten zu verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft sowie der Gebäude untereinander zu erreichen und damit den Ausgleich der nachbarlichen Interessen zu wahren. Sie dienen der Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbildes und schließen extrem störende Gestaltungselemente aus.

Die Unzulässigkeit greller, fluoreszierender und spiegelnder Oberflächen berücksichtigt die verkehrliche Situation entlang der bestehenden Kreisstraße 2364 und der Bundesstraße 19. Der Verkehr darf durch die Farbgebung oder Reflexionen nicht beeinträchtigt, behindert oder gar gefährdet werden.

Die getroffenen Festsetzungen zur Verwendung von durchsichtigen und verspiegelten Bauelementen dienen sowohl dem Schutz der Verkehrsteilnehmer vor Blendwirkung wie auch zur Vermeidung von Vogelanflug (s. auch Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach, 2008).

C.2. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachform:

Für das Allgemeine Wohngebiet (1) und (2) sind entsprechend Planeintrag Flach- und Schrägdächer, die gleichmäßig geneigt sind (Sattel-, Walm-, Pultdächer), zulässig. Für das Allgemeine Wohngebiet (3) sind entsprechend Planeintrag Schrägdächer, die gleichmäßig geneigt sind (Sattel-, Walm-, Pultdächer), zulässig.



Dachneigung:

Eine Dachneigung wird für das Allgemeine Wohngebiet (1) und (2) nicht festgesetzt. Eine Vorgabe besteht indirekt über die Firsthöhe. Für das Allgemeine Wohngebiet (3) wird eine Dachneigung von 35 ° - 40 ° festgesetzt.

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind bis maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Die Abstände zum Ortgang müssen mindestens 1,00 m betragen, zum First und zur Traufe mindestens 0,50 m.

Quergiebel (Zwerchbau) sind bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Dachdeckung:

Zur Dachdeckung sind ausschließlich nicht glänzende Materialien in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen Farbtönen zulässig. Schwermetall abgebende (unversiegelte) großflächige Metallbedachungen sind unzulässig.

Dachbegrünung:

Dachbegrünungen sind zulässig und erwünscht, soweit nicht ein gesetzlicher Vorrang zur Installation von Photovoltaikanlagen nach dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg in Verbindung mit der Photovoltaik-Pflichtverordnung besteht. Für eine extensive Dachbegrünung eignen sich insbesondere Flachdächer von Garagen.

Begründung:

Die Festsetzung von Flach- und Schrägdächern bzw. ausschließlich Schrägdächern für das Plangebiet trägt dazu bei, eine städtebauliche Einfügung der Dachformen untereinander herzustellen. Ebenso die Festsetzung der Dachneigung für das Allgemeine Wohngebiet (3).

Zur besseren Einbindung in die Umgebung sind Dachflächen im gesamten Plangebiet in den Farben rot, braun oder grau vorzusehen. Die Farbgebung der Dacheindeckung kommt verschiedenen Materialien und der Anpassung an großflächige Photovoltaik-Elemente entgegen. Aus ökologischen und gesundheitlichen Gründen sind außerdem durch Oxidation Schwermetall abgebende Bedachungen und Baukörperverkleidungen auszuschließen.

Dachbegrünungen sollen gezielt gefördert werden, da sie das Regenwasser zwischenspeichern und so zu einer Entlastung des Wasserhaushaltes beitragen. Als für eine Solarnutzung ungeeignet gelten gemäß Photovoltaik-Pflichtverordnung alle Gebäude mit einer Nutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern, dies sind in einem Wohngebiet insbesondere Garagen. Für extensive Dachbegrünungen von Garagen-Flachdächern existieren langjährig erprobte Systeme. Auch auf Dachflächen von Wohngebäuden kann im Einzelfall eine Kombination von Photovoltaikanlagen mit einer Dachbegrünung möglich und sinnvoll sein.

C.3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind im gesamten Baugebiet unzulässig.



Begründung:

Großflächige Werbeanlagen und Leuchtreklamen würden das Wohnumfeld erheblich beeinträchtigen und stören und sind deshalb unzulässig. Darüber hinaus entsprechen sie nicht dem Nutzungscharakter des Wohngebiets.

C.4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 und 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der privaten Bau- und Verkehrsflächen von mehr als 1,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände sind kenntnisgabepflichtig. Die Herstellung der Flutmulde ist hiervon ausgenommen.

Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Erdaushub sollte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unauffällig eingefügt werden. Das Aufbringen des Erdaushubs auf den zeichnerisch festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen ist nicht zulässig.

Begründung:

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m verpflichten zur Kenntnissgabe, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und nachbarliche Konflikte zu vermeiden.

C.5. Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Grundstücke dürfen mit maximal 1,20 m hohen Zäunen und Mauern eingefriedet werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zäune und Mauern mindestens 0,50 m von der Grenze zurück bleiben, die Vorfläche ist zu begrünen.

Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm oder einer entsprechenden Maschenweite kleintierdurchlässig zu gestalten. Sockelmauern sind unzulässig.

Private Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über oder unter dem natürlichen Gelände zugelassen. Im Anschluss an eine erstellte Stützmauer darf eine erforderliche Böschung nur angelegt werden, wenn sie mindestens 2,00 m Breite aufweist und nicht steiler als mit einer Neigung von 1 : 1,5 abgeböschert wird. Private Stützmauern sind an allen Seiten in 1,00 m Entfernung von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Flächen zwischen Stützwand und Grundstücksgrenze sind durch Pflanzung von z. B. Kleinst-räuchern oder Stauden zu begrünen. Auch eine Begrünung der Stützmauern mit z. B. Kletterpflanzen ist möglich.

Begründung:

Damit unvermeidliche Sichtschutzbedürfnisse nicht einengend wirken, müssen diese höhenbegrenzt ausgeführt werden. Den gestalterischen Anforderungen an das Erscheinungsbild wird zusätzlich Rechnung getragen. Da die Straßenverkehrsflächen zur Reduzierung der Versiegelung



möglichst minimal dimensioniert wurden, muss darauf geachtet werden, dass der Straßenraum nicht durch massive Einfriedungen optisch zu stark eingengt wird.

Durch die Festsetzung zur Kleintierdurchlässigkeit von Einfriedungen wird gewährleistet, dass auch die privaten Grünflächen im Ortsrandbereich gefahrlos von Kleintieren der Feldflur besiedelt und als Rückzugsräume genutzt werden können.

Im Baugebiet sind private Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zugelassen. Im Anschluss an eine erstellte Stützmauer darf eine erforderliche Böschung angelegt werden, wenn sie mindestens 2,00 m Breite und keine steilere Neigung als 1 : 1,5 besitzt.

C.6. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Rundfunk- Fernseh- oder Parabolantenne je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte ist unzulässig.

Begründung:

Eine größere Zahl von Antennen und Satelliten-Empfängern würde das Wohnumfeld erheblich beeinträchtigen und stören. Deshalb sind sie nur eingeschränkt zulässig.

C.7. Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze notwendig, bei Gebäuden mit nur einer Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

Stellplätze im Zufahrtsbereich vor Garagen bzw. Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt, wenn die Tiefe der Zufahrt einer Stellplatzlänge von 5,00 m entspricht und das Gefälle dieses Stellplatzes 6 % nicht überschreitet. Sogenannte „gefangene Stellplätze“ für verschiedene Wohnungen sind unzulässig, d. h. die jeweils notwendigen Stellplätze verschiedener Wohnungen müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

Begründung:

Die Erhöhung der Anzahl herzustellender geeigneter (notwendiger) Stellplätze über die Vorschrift des § 37 LBO hinausgehend ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sowohl städtebaulich als auch aus Verkehrsgründen geboten, um den tatsächlichen Bedarf zu decken.

Die Erhöhung der Zahl der notwendigen Stellplätze hilft, geordnete Verkehrsverhältnisse zu erhalten und mindert zusätzliche Belastungen durch den „Suchverkehr“ nach Stellplätzen im Gebiet. Die straßenbegleitend ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze sollen überwiegend dem Besucherverkehr zur Verfügung gestellt werden.

C.8. Regenwasserbewirtschaftung (§ 74 (3) 2 LBO)

In Abhängigkeit von der Topographie und von den örtlichen Gegebenheiten ist für die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets folgendes festgesetzt: Die Ableitung von Regen- und Oberflächen-gewässern muss getrennt vom Schmutzwasser durchgeführt werden (Trennsystem).

Das anfallende Niederschlagswasser (Dachflächen und Verkehrsflächen) wird gesammelt und über eine Kanalleitung dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches zugeführt. Von diesem wird das Wasser anschließend gedrosselt an den Vorfluter (Ziegelbach) weitergeleitet.

Regenwasser von Dachflächen ist einer Retentionszisterne zur Brauchwassernutzung zuzuführen (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Wäsche waschen). Für die Retentionszisternen ist ein Mindest-rückhaltevolumen von 3,0 m³ anzusetzen. Folgende grundstücksbezogene Angaben werden für das Speichervolumen angesetzt: 2 m³/100 m² abflusswirksame Grundstücksfläche. Zur Veranschaulichung zeigt die nebenstehende Abbildung beispielhaft den Aufbau einer Retentionszisterne mit optionalem Notüberlauf.

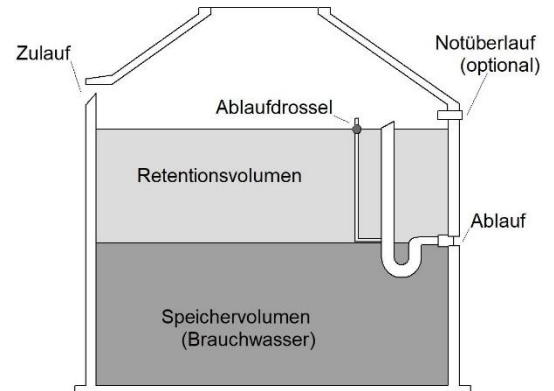


Abbildung 2: Aufbau einer Retentionszisterne

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Kanalleitung gesammelt und in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Seestraße eingeleitet. Von dort wird es der Kläranlage zugeführt.

Die genauen Anschlusspunkte für Wasser und Abwasser sind zusammen mit der Gemeinde festzulegen (die Hausanschlüsse berücksichtigen i. d. R. die im Bebauungsplan dargestellte Grundstückseinteilung). Bei Anschlusspunkten unterhalb der Rückstauenebene sind durch den Grundstückseigentümer geeignete Maßnahmen zum Schutz vor eindringendem Abwasser (z. B. Rückstauklappe, Hebeanlage, usw.) vorzusehen.

Zuleitungen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Dachmaterialien aus Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzungen wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung gewährleistet, Verunreinigungen des Grundwassers durch belastetes Niederschlagswasser werden vermieden. Die Festsetzungen zur Regenwasserrückhaltung dienen der Verminderung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch Versiegelung.

Starkregenereignisse oberhalb des Bemessungsregens können oberflächlich im Baugebiet abfließen. Von dort gelangen sie in angrenzende landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen. Auf Grund der Topographie sind keine nennenswerten Zuflüsse aus Außeneinzugsgebieten zu erwarten. Der Schutz vor Kanalarückstau obliegt den Grundstückseigentümern.



C.9. Drainagewasser (§ 74 (1) 3 LBO)

Das Drainagewasser von den Gebäuden ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Insofern Ringdrainagen am Gebäude ausgeführt werden, sind diese an den Regenwasserkanal anzuschließen, soweit es dessen Höhenlage überhaupt erlaubt (ggf. ist dafür eine Hebeanlage oder weiße Wanne erforderlich). Ein Anschluss der Ringdrainage an Schmutz- oder Mischwasserkanäle ist grundsätzlich nicht zulässig. Eine Ringdrainage darf nur ausgeführt werden, wenn die Drainageleitung über dem höchsten Grundwasserspiegel liegt und sichergestellt ist, dass kein Grund- oder Schichtwasser über die Leitung dauerhaft abgeleitet wird (d.h. Ausführung als Sicherheitsdrainage gegen eindringendes Oberflächenwasser).

Sollten bei Bauarbeiten auf den Privatgrundstücken wasserführende Flächendrainagen der Landwirtschaft angeschnitten werden, sind diese an den Regenwasserkanal anzuschließen.

In Abstimmung mit der Gemeinde kann das gefasste Wasser, soweit es die Bodenverhältnisse ermöglichen, versickert werden (eine Verdichtung der natürlichen Bodenstruktur ist deshalb zu vermeiden). Weiteres regeln die Satzungen der Gemeinde.

Begründung:

Das Drainagewasser muss grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Ein Kanalanschluss sollte möglichst vermieden werden (z. B. auch wegen der Rückstaugefahr). Drainagewasser darf nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen und in diesen eingeleitet werden.

Um die Schmutz- und Mischwasserkanäle nicht zusätzlich zu belasten, müssen Ringdrainagen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, soweit es dessen Höhenlage überhaupt erlaubt (ggf. ist dafür eine Hebeanlage oder weiße Wanne erforderlich).

C.10. Vermeidung von überflüssigem Bodenaushub (§ 74 (1) 3 LBO)

Der Bodenaushub soll weitestgehend auf den Baugrundstücken wieder verwendet werden. Der bei der Anlage des Regenrückhaltebeckens anfallende überschüssige Erdaushub ist von der Fläche zu entfernen und fachgerecht wiederzuverwenden bzw. zu entsorgen.

Es ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Sollten andere technische Gründe dagegen stehen, ist mit der Gemeinde eine einvernehmliche Abwägung und Regelung herbeizuführen.

Begründung:

Der anfallende Bodenaushub soll überwiegend auf dem Baugrundstück wieder verwendet werden. Die geplanten Fahrbahnhöhen der Erschließungsstraßen liegen aus diesem Grund etwas über dem bestehenden Geländeniveau, so dass eine leichte Auffüllung des Grundstücks möglich ist.



C.11. Straßen- und Außenbeleuchtung (§ 9 (1) 20 BauGB)

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind abstrahlungsarme, insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen.

Begründung:

Die getroffenen Festsetzungen dienen sowohl dem Schutz der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn vor Blendwirkung wie auch dem Schutz nachtaktiver Insekten.

C.12. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und § 75 LBO)

Ordnungswidrig i. S. v. § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 74 LBO zuwiderhandelt.

Begründung:

Zur Durchführung der Vorschriften ist diese Festsetzung getroffen.



D. Hinweise

D.1. Grundsätze und Hinweise zum Grundwasserschutz

- *Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.*
- *Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabenträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG v. 03.12.2013).*
- *Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf, unabhängig von der Menge und Dauer, der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.*
- *Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldrainagen sind nicht zulässig.*
- *Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporärem Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abdichtung nach DIN 18533) vorzusehen.*
- *Im Bereich des Planungsvorhabens ist mit zementangreifendem Grundwasser zu rechnen.*
- *Wenn ölgekühlte Trafos geplant sind, ist zu beachten, dass ölhaltige Trafos mit einer ausreichend dimensionierten Auffangwanne entsprechend den Anforderungen der AwSV ausgerüstet werden müssen, welche das Auslaufen wassergefährdender Flüssigkeiten wirksam verhindert.*

D.2. Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutz

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden. Sie sind deshalb ordnungsgemäß zu entsorgen. Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebacht werden, sondern sind zu einer Abfallentsorgungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle, sind auf der Baustelle Behälter aufzustellen.

Beim Ausheben von Baugruben sind

- *Ober- und Unterböden getrennt auszubauen*
- *Ober- und Unterböden abseits vom Baubetrieb zu lagern.*

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Die weitergehenden Maßgaben der DIN 19731 für Trennung, Zwischenlagerung und Wiedereinbau der verschiedenen Bodenhorizonte sind zu beachten. Der anfallende humose Oberboden soll vorzugsweise zur Neugestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen wiederverwendet werden. Überschüssiger Oberboden ist einer geeigneten Verwendung außerhalb des Geltungsbereiches (z. B. im Landschaftsbau) zuzuführen.

Ein Befahren ist möglichst zu vermeiden. Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund



(z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Beim Aufbringen des Bodens sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.

Grünflächen sind während der Bauarbeiten und Erschließung so wenig wie möglich als Lager- und Arbeitsflächen zu benutzen, um einen günstigen Bodenstand zu erhalten. Sollten diese Flächen durch Erdarbeiten verdichtet werden, sind sie nach Beendigung der Baumaßnahmen zu lockern.

Um Erdarbeiten bodenschonend auszuführen, sollten diese bei steifem, noch besser bei halbfestem Bodenzustand (= Konsistenz) erfolgen. Dieser Bodenzustand ist bei trockener Witterung und trockenem Boden gegeben. Die Zustandsform kann mit Hilfe der DIN 4020 und der DIN 18915 bestimmt werden.

D.3. Hinweise zum Immissionsschutz

Südlich und westlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes „Beckenäcker“ befindet sich in geringerer Entfernung landwirtschaftlich geprägtes Gebiet. Die Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich anzusehen und hinzunehmen.

D.4. Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Zur Wahrung der ökologischen Funktion eines Abrissgebäudes als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte für gebäudebewohnende Fledermäuse sind insgesamt fünf Fledermaus-Flachkästen an geeigneten Gebäuden im lokalen Umfeld anzubringen. Hierfür vorgesehen ist die vorhandene Feuerwache im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand, 1. Änderung“. Weitere Anforderungen an die Bauweise sind dem Artenschutzbeitrag zu entnehmen.

Durch die Realisierung des Baugebietes kommt es potenziell zum Verlust eines Bruthabitats der Feldlerche. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Feldlerchen-Lebensraumes wird außerhalb des Geltungsbereiches, verteilt über eine Ackerfläche von ca. 2,50 ha, die Anlage von 10 Feldlerchenfenstern in benachbarten offenen Flurlagen (z. B. östlich der Kreisstraße 2364) erforderlich. Weitere Maßnahmenanforderungen sind dem Artenschutzbeitrag zu entnehmen.

Die räumliche Lage der Maßnahmenflächen, die näheren Ausführungsbestimmungen sowie die erforderlichen Monitoringmaßnahmen werden durch ein faunistisches Fachbüro, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, festgelegt. Die Maßnahmen müssen jeweils in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Bauvorhaben durchgeführt werden, um den betroffenen Populationen zu Gute zu kommen. Die Maßnahmen müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im zeitlichen Vorgriff des Eingriffs durchgeführt und dauerhaft gesichert werden (z. B. im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrags). Die Maßnahmendurchführung wird durch die Untere Naturschutzbehörde des Hohenlohekreises überwacht.



D.5. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichtes verbleibt nach Anrechnung der im Geltungsbereich durchgeführten grünordnerischen Maßnahmen ein rechnerisches Kompensationsdefizit. Zur vollständigen rechnerischen Kompensation der durch das Wohngebiet bedingten Eingriffe, sollen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hohenlohekreises die Wertpunkte von geeigneten bestehenden Ökokontomaßnahmen der Gemeinde Kupferzell verwendet werden. Die planexternen Kompensationsmaßnahmen werden den verbleibenden Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild auf den festgesetzten Erschließungsflächen (Verkehrsflächen, Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung) und den Baugrundstücken im Wohngebiet zugeordnet.

D.6. Denkmalpflege

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde gemacht werden. Diese sind unverzüglich den Denkmalschutzbehörden anzuzeigen. Die Fundstelle ist gemäß § 20 DSchG bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten.

Für die Gemeinde Kupferzell

Entwurfsverfasser

Kupferzell, _____

Würzburg, 17.01.2023 _____

(1. Bürgermeister Spieles)

(Ingenieurbüro Kurt Balling GmbH)