Gemeinde Kupferzell

Entwurf
Bebauungsplan nach § 13 b BauGB
und örtlichen Bauvorschriften

Wohngebiet Kupferaue

Unterlage II.1
Begründung

In der Fassung vom 12.11.2019

Entwurfsverfasser:

INGENIEURBÜRO 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 ... 3
2. Einfügung in die übergeordnete Planung ... 5
3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse ... 6
4. Planungsgrundlagen ... 6
4.1. Ausgangssituation ... 6

5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches ... 7
6. Geplante Maßnahmen ... 8
6.1. Planung Wohngebiet „Kupferaue“ ... 8

7. Behandlung der Umwelt schützenden Belange ... 8
7.1. Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 13 b BauGB ... 8
7.2. Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele ... 9
7.3. Lage und Nutzungsstruktur des Geltungsbereiches ... 11
7.4. Darstellung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ... 12
7.5. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen ... 20

8. Begründung zu den planerischen Festsetzungen ... 22

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO ... 22
A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO) ... 22
A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO) ... 23
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 ... 23
A.4. Bauweise (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 22 BauNVO) ... 24
A.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) ... 24
A.6. Stellung der Gebäude (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) ... 25
A.7. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB) ... 25
A.8. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB) ... 26
A.9. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) ... 26
A.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB) ... 27
A.11. Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB) ... 27

B. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung nach BauGB ... 28
B.1. Öffentliche Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nrn. 15, 20 und 25 BauGB) ... 28
B.2. Pflanzgebote und -bindungen auf privaten Grün- und Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) ... 28
B.3. Pflanzgebote und -bindungen auf Verkehrsflächen als Begleitflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) ... 28
B.4. Gehölzartenlisten für festgesetzte Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) ... 29

B.5. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)..... 30

C. Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)..... 30
C.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO) 30
C.2. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)..... 31
C.3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)..... 32
C.4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 und 7 LBO)..... 33
C.5. Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO) 33
C.6. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO) 34
C.7. Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO) 34
C.8. Regenwasserbewirtschaftung (§ 74 (3) 2 LBO)..... 34
C.9. Drainagewasser (§ 74 (1) 3 LBO)..... 35
C.10. Vermeidung von überflüssigem Erdaushub (§ 74 (1) 3 LBO) 36
C.11. Straßen- und Außenbeleuchtung (§ 9 (1) 20 BauGB) 36
C.12. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und § 75 LBO) 36

D. Hinweise..... 37
D.1. Grundsätze und Hinweise zum Grundwasserschutz..... 37
D.2. Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutz 37
D.3. Hinweise zum Schallschutz 38
D.4. Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches..... 38
D.5. Denkmalpflege 39

Anhang
Anhang 1: Bestands- und Konfliktplan
Anhang 2: Wasserschutzgebietsverordnung „Tiefbrunnen Kupfer“
Anhang 3: Gutachten Fabion GbR zu möglichen Tagfalter-Vorkommen

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt im Hauptort Kupferzell, im Südosten der Gemeinde Kupferzell, die zur Erweiterung der Wohnbauflächen vor Ort den Bebauungsplan „Kupferaue“ i.S. des § 13 b BauGB aufstellt.

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

Seit dem 13. Mai 2017 haben Kommunen die Möglichkeit, i.S. des § 13 b BauGB Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren auch für den Außenbereich aufzustellen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wurde somit auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen erweitert, um hierdurch den Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotenzial an ihre Grenzen gekommen sind, bei Bedarf eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen.

Die Neueinführung des § 13 b ist an drei Bedingungen geknüpft.

1. Der Bebauungsplan darf eine Grundfläche von 10.000 m² nicht überschreiten.
2. Der Bebauungsplan darf lediglich die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen.
3. Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes müssen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die geplanten Wohnbauflächen des Bebauungsplanes „Kupferaue“ umfassen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 eine Grundfläche von 0,848 ha. Andere Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie nicht sinnvoll zu integrieren sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an den südöstlichen Ortsrand von Kupferzell an.

Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin auch in folgenden Fällen ausgeschlossen:

- wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
  Prüfung: Die Ausweisung eines 1 ha großen Wohngebiets zählt nicht zu den UVP-pflichtigen Bauvorhaben nach Anlage 1 Nr. 18 UVPG

- wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten) bestehen,
  Prüfung: Der nächst gelegene Bestandteil des europäischen Schutzgebietsnetzes

Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) ist eine Teilfläche des Vogelschutzgebietes 6823-441 „Kocher mit Seitentälern“ etwa 1,8 km nordwestlich. Eine Beeinträchtigung der wertgebenden Arten und Gebietsbestandteile kann bereits aufgrund des Abstandes zum Schutzgebiet ausgeschlossen werden, zudem befindet sich die gesamte Ortslage von Kupferzell zwischen Geltungsbereich und Schutzgebiet.

- wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind,
  Prüfung: § 50 Abs. 1 BImSchG verweist auf Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU (EU-Richtlinie zur Beherrschung von Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen), welche durch eine Verordnung zur Änderung der Störfallverordnung (12. BImSchV) in Bundesrecht umgesetzt wurde. Gemäß dem Verzeichnis der Betriebsbereiche des RP Stuttgart nach § 17 Störfall-Verordnung gibt es in der Gemeinde Kupferzell keine relevanten Betriebe, negative Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet sind daher ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung orientiert sich das beschleunigte Verfahren im Außenbereich an § 13 Abs. 2 Nr. 1 bis 3. Zudem bestimmt § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist. Dies gilt auch für das Verfahren nach § 13b BauGB.

Ergänzend sind besondere Hinweispflichten zu beachten:

- ortsübliche Bekanntmachung, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB),
- ortsübliche Bekanntmachung, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann (§ 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB),
- ortsübliche Bekanntmachung, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb bestimmter Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung oder Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet (§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Gemäß § 13 b BauGB ist der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

2. Einfügung in die übergeordnete Planung

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan in der 3. Änderung der 4. Fortschreibung und damit in der Vorentwurfsphase. In dieser ist der Bereich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes „Kupferaue“ als Außenbereich enthalten. Nördlich und östlich des Planbereiches schließen sich festgesetzte Wohngebiete an. Auf dem nachfolgenden FNP-Ausschnitt wird der geplante Geltungsbereich zur besseren Orientierung dargestellt.

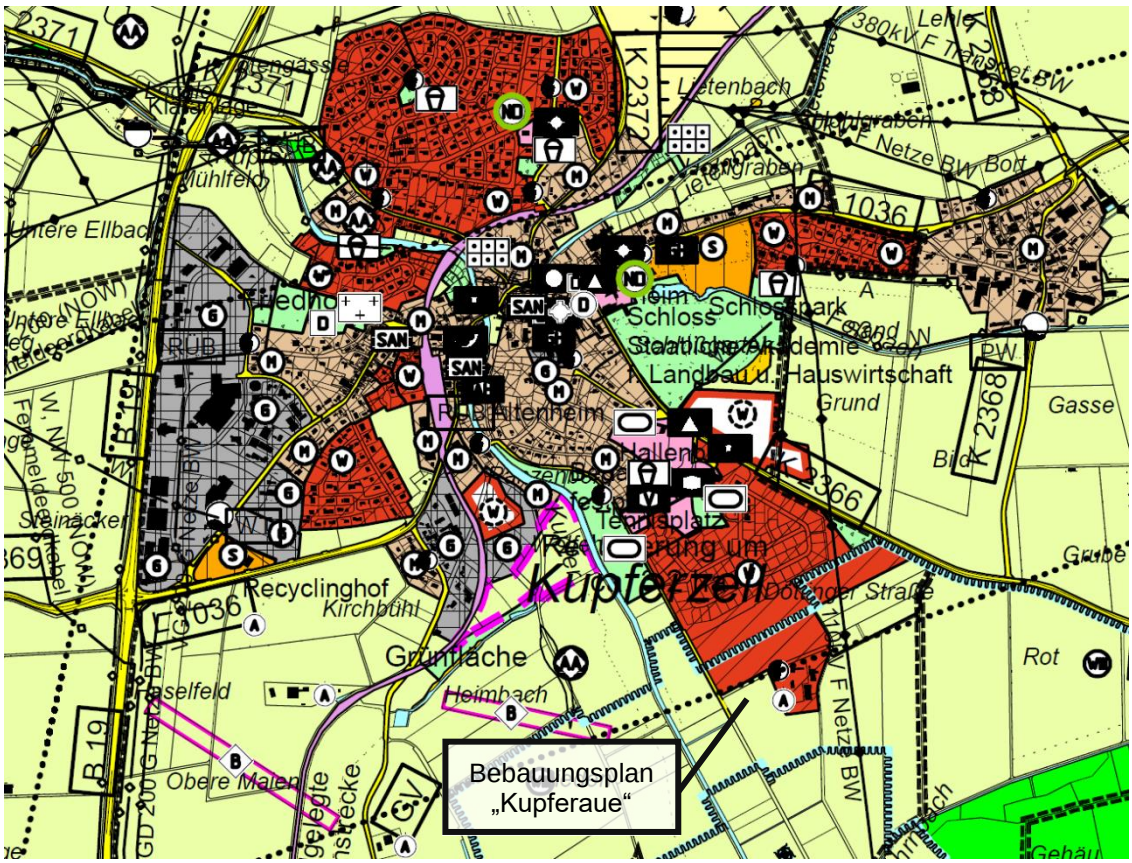

Abbildung 1: Ausschnitt Vorentwurf der 3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplan „GVV Hohenloher Ebene Hohenlohekreis“ (Plan genordet, unmaßstäblich)

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist derzeit nicht bebaut. Es wird momentan landwirtschaftlich genutzt.

Für die angrenzenden Bereiche besteht bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan („Bebauungsplan „Döttinger Straße/ Breite, 1. Erweiterung“).

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der 3. Änderung der 4. Fortschreibung und damit in der Vorentwurfsphase.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Kupferaue“ soll das Baurecht für den Bereich angrenzend an o. g. Bebauungsplan „Döttinger Straße/ Breite, 1. Erweiterung“ geschaffen werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde von der Gemeinde in der Sitzung vom 12.11.2019 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

4.1. Ausgangssituation

Der Hauptort Kupferzell der Gemeinde Kupferzell wird von der Bundesstraße 19 tangiert, die nach Süden in Richtung Schwäbisch Hall und nach Norden in Richtung Künzelsau sowie Bad Mergentheim verläuft. Weiterhin befindet sich die Bundesautobahn A6 mit der Ausfahrt Kupferzell etwa 2 km südlich des Hauptortes, ebenso der Gewerbepark Hohenlohe.

Demzufolge zählt Kupferzell als stark nachgefragter Wohnort. Die hohe Nachfrage an Wohnbauflächen kann im Innenbereich allerdings nicht mehr gedeckt werden, sodass die Gemeinde mit der Neuausweisung einer Wohnbaufläche im Außenbereich dem anhaltenden Bedarf gerecht werden möchte.

Kupferaue

Die Flächen für die geplante Wohnbaufläche befinden sich am südöstlichen Ortsrand des Hauptortes Kupferzell. Aktuell liegen die Flächen größtenteils auf landwirtschaftlich genutzten Ackerlagen und sind unbebaut.

Das Baugebiet Kupferaue befindet sich zudem in Hanglage nach Westen zum Gewässerlauf der Kupfer. Der Hang ist von Osten nach Westen unterschiedlich stark geneigt. Die Ostgrenze des Plangebietes liegt auf ca. 340 m über NN, die Westgrenze auf ca. 330 m über NN.

Für den angrenzenden Bereich im Nordwesten besteht bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan („Bebauungsplan Döttinger Straße/Breite 1. Erweiterung“). Im Nordosten ist Bebauung in Form eines ehemaligen Aussiedlerhofes vorhanden. Östlich davon verläuft eine 110 kV-Freileitungstrasse der NetzeBW, für die ein Leitungsrecht besteht. Ein Regionaler Grünzug grenzt im Süden an das Plangebiet, sowie weitere Ackerlagen im Südwesten. Nordöstlich befindet sich auch eine Trafostration der NetzeBW. Im Südwesten wird das Gebiet von einem Wirtschaftsweg begrenzt, welcher unmittelbar an die Straße *Neue Straße* anschließt.

Der vorliegende Bebauungsplan soll die Erweiterung um Wohnbauflächen in Kupferzell ermöglichen und somit der hohen Nachfrage an Bauplätzen nachkommen.

Das Baurecht für die Erweiterungen soll durch den Bebauungsplan „Kupferaue“ geschaffen werden.

5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kupferaue“ umfasst die Teilfächen der Grundstücke 1042, 1047 und 1757 im Südosten der Gemeinde mit einer Gesamtfläche von ca. 1,173 ha.

Die Flächenaufteilung ist folgendermaßen aufgegliedert:

Gesamtfläche:	ca. 1,173 ha
davon Wohnbaufläche GRZ 0,4:	ca. 0,848 ha
davon Verkehrsfläche:	ca. 0,086 ha
davon öffentliche Grünfläche:	ca. 0,186 ha
davon Flächen für Ver-/Entsorgung:	ca. 0,053 ha

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Kupferaue“ liegt vollständig innerhalb des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Kupfer“ nach Plansatz 3.2.2, Schutzzone IIIA. Mit Verweis auf die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2004 sind die darin genannten Schutzbestimmungen zu beachten.

Weiterhin liegt der Geltungsbereich weitestgehend nördlich des Regionalen Grünzugs „Künzelsauer Kochertal und Kupferzeller Ebene“ (VRG) nach Plansatz 3.1.1. Die Fläche für die Regenwasserbehandlung sowie die öffentliche Grünfläche befinden sich teilweise innerhalb des Regionalen Grünzugs.

Aussagen zu vorhandenen naturnahen Flächen mit Biotopcharakter sowie zu weiteren schutzbedürftigen Flächen werden im Kapitel 7 dieser Begründung gemacht.

6. Geplante Maßnahmen

6.1. Planung Wohngebiet „Kupferaue“

Reines Wohngebiet
Der vorliegende Bebauungsplan umfasst Teilfächen der Flurstücke 1042, 1047 und 1757 der Gemeinde Kupferzell, die im Vorentwurf der 3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zum Außenbereich zählen.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen aller Bereiche wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Die GFZ von 0,4 ergibt sich aus der GRZ und der maximalen Anzahl der Vollgeschosse (I). Die separate Festsetzung ist daher nicht erforderlich. Die maximale Gebäudehöhe wird in allen Bereichen mit 8,5 m festgesetzt.

Verkehrstechnische Erschließung
Die Erschließung des neuen Wohngebietes „Kupferaue“ erfolgt von der *Ernst-Ayen-Straße*.

Eine interne Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über die zwei Stichstraßen Straße A und Straße B.

Parkplatzflächen/flächensparendes Parken
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Teilweise sind zusätzlich separate Flächen festgesetzt. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,5 m beträgt.

Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem.
Das Oberflächenwasser wird gesammelt und dem geplanten Regenrückhaltebecken im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches „Kupferaue“ zugeführt.
Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Kanalleitung gesammelt und in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße Ernst-Ayen-Straße eingeleitet. Von dort wird es der Kläranlage zugeführt.

7. Behandlung der Umwelt schützenden Belange

7.1. Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 13 b BauGB

Der Bebauungsplan mit einem 1,173 ha großen Geltungsbereich soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) aufgestellt werden. Von der

frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll abgesehen werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Ein formeller Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist nicht zu erstellen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hohenlohekreises sind jedoch die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Begründung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Auch die Belange des Artenschutzes sind zu beachten.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Erstellung einer rechnerischen naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird daher nicht erforderlich. Der rechnerische Nachweis eines naturschutzrechtlichen Vollausgleichs wird daher nicht erforderlich.

7.2. Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele

Von der Bauleitplanung sind verschiedene Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, berührt. In der nachfolgenden Tabelle werden die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben zusammengestellt und im Hinblick auf ihre Bedeutung für den Bebauungsplan beurteilt.

Tab. 1: Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan	
In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind	
Baugesetzbuch – BauGB	
§ 1a Abs. 2: Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).	x
§ 1a Abs. 3: Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung).	x
Bundes-Naturschutzgesetz, Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (BNatSchG, NatSchG)	
Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 BNatSchG)	
Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt	x
Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts	x
Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswerts von Natur und Landschaft	x
Eingriffsregelung: Vermeidung – Minimierung - Ausgleich von Eingriffen (§ 14 ff BNatSchG)	x
Schutz bestimmter Objekte im Sinne von Kapitel 4 BNatSchG:	
Schutzgebiete gemäß §§ 23-30 BNatSchG: NSG, Nationalparke, Nationale Monumente, Biosphärenreservate, LSG, Naturparke, ND, Geschützte Landschaftsbestandteile, Gesetzlich geschützte Biotope	-
Europäisches Netz "Natura 2000"	-
Besonders geschützte Biotope (§ 33 NatSchG)	-
Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten im Sinne von Kapitel 5 BNatSchG:	
Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)	x
Wasserhaushaltsgesetz, Wassergesetz für Baden-Württemberg (WHG, WG)	
Wasserschutzgebiete (§ 51-52 WHG, § 45 WG)	x
Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG, § 45 WG)	-
Vermeidung einer Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands oder Potenziales oberirdischer Gewässer (§ 27 Abs. WHG)	-
Schutz von Überschwemmungsgebieten (§ 76 WHG, § 65 WG)	-
Abwasserbeseitigungspflicht (§ 56 WHG, § 46 WG)	x
Erhaltung schadloser Abflussverhältnisse an oberirdischen Gewässern, Wasserrückhaltung in der Fläche (§ 6 Abs. 1 WHG)	x
Immissionsschutz	
Vermeidung von Emissionen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	x
Lärmvorsorge	
Schutz vor Verkehrslärm (16. BImSchV)	-
Schutz vor Sportstättenlärm (18. BImSchV)	-
Schutz vor Anlagenlärm (6. Allgem. Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - TA Lärm)	-
Lärmvorsorge für neue Siedlungsgebiete (DIN 18005)	-
Bundesbodenschutzgesetz	
Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen (§1 BBodSchG)	x
Untersuchung von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten (§ 9 BBodSchG)	-
Sanierung von Altlasten (§§ 13-16 BBodSchG)	-
Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG)	
Kulturdenkmale (§ 2 DSchG)	-
Anzeige- und Erhaltungspflicht bei Neufunden von Kulturdenkmalen (§ 20 DSchG)	x
Berücksichtigung von Fachplänen	
Umweltbezogene Ziele der Regionalplanung – Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	x
Kommunale Bauleitplanung – Landschaftsplan GVV Hohenloher Ebene (2008)	x
Pläne des Wasser- und Abwasserrechts	-
Pläne des Immissionsschutzrechts	-
Sonstige Fachpläne	-

x = für den Bebauungsplan von Bedeutung
- = für den Bebauungsplan ohne Bedeutung

Der Regionale Grünzug gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 wurde im Landschaftsplan GVV Hohenloher Ebene (08/2008) flächen- und parzellenscharf abgegrenzt. Demnach grenzt der Regionale Grünzug südlich an die vorgesehene Wohnbebauung an.

Sonstige relevante regionalplanerische Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen.

Weiterhin sind durch das Vorhaben keine Flächen mit geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen gemäß dem kommunalen Landschaftsplan betroffen. Im Landschaftsplan ist die betroffene Fläche als „Acker“ dargestellt.

7.3. Lage und Nutzungsstruktur des Geltungsbereiches

Der geplante, 1,173 ha große Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Kupferzell südlich der Ernst-Ayen-Straße. Die Ernst-Ayen-Straße bildet den südlichen Rand des Wohngebietes „Döttinger Straße / Breite, 1. Erweiterung“, für welches ein rechtskräftiger Bebauungsplan vom Juli 2015 vorliegt. Die Parzellen nördlich der Ernst-Ayen-Straße werden derzeit bebaut. Südlich der Ernst-Ayen-Straße verläuft eine temporär wasserführende Straßenmulde, die derzeit als öffentliche Grünfläche sowie als Fläche für „Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt ist.
Der Geltungsbereich beinhaltet im Wesentlichen eine Intensivwiese. Es handelt sich um eine nährstoffreiche, artenarme Grünlandeinsaat. Am Nordostrand des Geltungsbereiches stocken südlich der Ernst-Ayen-Straße einzelne Sträucher. Östlich des Geltungsbereiches grenzt ein Aussiedlerhof mit mehreren Wirtschaftsgebäuden an, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich liegen das zugehörige Wohnhaus mit Garten und Laubbaumbestand. Südlich des Gartens liegt ein ca. 2,5 m hohes rundes Betonbecken, welches mit Laubbäumen umpflanzt wurde, im südlichen Anschluss erstreckt sich eine jung gepflanzte Streuobstwiese.
Südlich des Geltungsbereiches setzt sich die Intensivwiese (Grünlandeinsaat) fort.
Am Westrand des Plangebietes verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg. Dahinter erstreckt sich die Kupferaue mit Acker- und Wiesenflächen sowie einem Grabenlauf südwestlich des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich gehört zum Naturraum Nr. 127 Hohenloher-Haller-Ebene als Teil der Großlandschaft Nr. 12 Neckar- und Tauber-Gäuplatten.

7.4. Darstellung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch (Wohn- und Erholungsfunktion)

Bestand:

Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Osten an bestehende Wohnbebauung gemäß Flächennutzungsplan an. Für die nördlich angrenzenden Wohnbauflächen wurde im Bebauungsplan „Döttinger Straße / Breite, 1. Erweiterung“ eine Bebauung als Allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m festgesetzt. Zwischen dem Geltungsbereich und dieser Wohnbebauung verläuft die Ernst-Ayen-Straße. Östlich benachbart liegt ein einzelnes, zu einem Aussiedlerhof gehörendes Wohnhaus. Der Abstand zum Geltungsbereich beträgt etwa 30 m.

Im Umfeld des Vorhabens sind keine Grünflächen mit erholungsrelevanter Zweckbestimmung vorhanden. Etwa 300 m nordwestlich liegt in der Kupferaue ein Sportgelände. Der Planungsraum besitzt aufgrund seiner Ortsnähe eine allgemeine Funktion als Wohnumfeld sowie als Feierabend-Erholungsraum für die benachbarten Wohngebiete. Hervorzuheben ist die Funktion des am westlichen Rand des Geltungsbereiches am Rande der Kupferaue verlaufenden Wirtschaftsweges für Aktivitäten z.B. Spaziergänge, Hundeausführen, Jogging etc. Gemäß Radwanderkarte des Ladkreises Hohenlohe (1:50.000) handelt es sich zudem um einen Radwanderweg. Westlich dieses Weges erstreckt sich die Kupferaue, die gemäß Landschaftsplan GVV Hohenloher Ebene eine hohe Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung aufweist.
Der Geltungsbereich selbst ist aufgrund seiner Nutzung ((Intensivwiese / Grünlandeinsaat)) nicht für Erholungszwecke nutzbar.

Bei der Ernst-Ayen-Straße handelt es sich um eine Wohnstraße ohne übergeordnete Erschließungsfunktion und somit ohne Durchgangsverkehr. Entsprechend gering sind die bestehenden Lärmvorbelastungen. Auch ausgehend von der ca. 1,3 km westlich verlaufenden B 19 bestehen gemäß Umgebungslärmkartierung 2017 im Kartendienst der LUBW keine Vorbelastungen durch Straßenlärm.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch das Bauvorhaben sollen insgesamt 14 Wohnbauplätze neu geschaffen werden. Geplant ist eine Bebauung als Reines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m. Die Bebauung fügt sich somit gut in das bauliche Umfeld und die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Döttinger Straße / Breite, 1. Erweiterung“ ein. Mit Beeinträchtigungen der Wohnfunktion in den bestehenden Wohngebieten ist nicht zu rechnen. Zu dem östlich benachbarten einzelnen Wohnhaus des Aussiedlerhofes besteht eine gute Sichtabschirmung durch vorhandene Laubgehölze.

Der am westlichen Rand des Geltungsbereiches am Rande der Kupferaue verlaufende Weg mit Funktion für die ortsnahe Erholung bleibt unverändert erhalten. Die westlich anschließende Kupferaue mit hoher Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung ist durch das Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.
Durch Anlage einer zweireihigen Streuobstwiese am Südrand des Geltungsbereiches wird eine Ortsrandeingrünung hergestellt und das Wohnumfeld aufgewertet.

Durch das Bauvorhaben mit Schaffung von 14 zusätzlichen Wohnbauplätzen kommt es zu keinen erheblichen zusätzlichen Lärmbeeinträchtigungen. Weiterhin wurden die Lärmimmissionen der Kreisstraße 2366 für den Bebauungsplan „Döttinger Straße / Breite, 2. Erweiterung“ als nicht untersuchungsrelevant bewertet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Döttinger Straße / Breite, 2. Erweiterung“ liegt deutlich näher zur Kreisstraße, sodass auch für den vorliegenden Bebauungsplan „Kupferaue“ auf eine schalltechnische Berechnung der Lärmimmissionen verzichtet werden kann.

Die geringen, von der angrenzenden Wohnstraße ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen sind zu vernachlässigen, ebenso mögliche Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Letztere werden zudem die am Südrand des Wohngebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche abgepuffert.

Schutzgut Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Bestand Schutzgebiete und Biotoptypen:

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie benachbart gibt es keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler oder Geschützte Landschaftsbestandteile. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG oder sonstige amtlich erfasste Biotope sind weder innerhalb des Geltungsbereiches noch angrenzend vorhanden.

Der nächst gelegene Bestandteil des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) ist eine Teilfläche des Vogelschutzgebietes 6823-441 „Kocher mit Seitentäern“ etwa 1,8 km nordwestlich. Eine Beeinträchtigung der wertgebenden Arten und Gebietsbestandteile kann bereits aufgrund des Abstandes zum Schutzgebiet ausgeschlossen werden, zudem befindet sich die gesamte Ortslage von Kupferzell zwischen Geltungsbereich und Schutzgebiet.

Der Großteil des Geltungsbereiches wird von einer vielschürigen Intensivwiese eingenommen, die aus einer artenarmen, grasbetonten Grünlandeinsaat auf einer ehemaligen Ackerfläche hervor gegangen ist.
Am Nordrand des Geltungsbereiches verläuft entlang des Straßendammes der Ernst-Ayen-Straße ein im Jahresverlauf überwiegend trocken liegender flacher Graben, der von grasig-krautiger Ruderalvegetation mit z.B. Kriechendem Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Löwenzahn (*Taraxacum off.*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*) und Weißklee (*Trifolium repens*) geprägt

wird. Beigemengt sind Wiesenkräuter wie Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) sowie punktuell der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*).
Ein ca. 2-3 m breiter ruderaler Grasrain verläuft auch entlang des Wirtschaftsweges am Westrand des Geltungsbereiches.

Die einzigen vorhandenen Gehölzstrukturen sind mehrere Haselsträucher im Nordosten des Geltungsbereiches. Östlich benachbart liegt ein Hausgarten mit Scherrasen, Nutzbeeten, Ziergehölzen sowie einem heimischen Laubbaumbestand mit bis ca. 30 cm dicken Hainbuchen. Im Süden wird der Hausgarten von einer gemischten Baumreihe als Einfriedung begrenzt. Das runde Betonbecken südlich des Hausgartens wurde mit Hainbuche und Pappel umpflanzt. Im südlichen Anschluss erstreckt sich eine jung gepflanzte Streuobstwiese.

Westlich des Wirtschaftsweges erstreckt sich die Kupferaue, die teils als Acker und teils als Grünland genutzt wird. Bei den Wiesenflächen handelt es sich um krautreiche Wirtschaftswiesen. Den Auewiesen wurde im Landschaftsplan GVV Hohenloher Ebene teils eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und die Biotopvernetzung zugeordnet. Vom Wirtschaftsweg zur Kupfer verläuft ein wasserführender Graben, hier ist etwas Feuchtvegetation mit z.B. Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Flatterbinse (*Juncus effusus*) entwickelt.

Bestand Fauna / Artenschutz:

Für den Geltungsbereich können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hohenlohekreises die Ergebnisse der faunistischen Erhebungen sowie der artenschutzrechlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Döttinger Straße / Breite, 1. Erweiterung“ im Sinne einer „Worstcase-Betrachtung“ herangezogen werden, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kupferaue“ im damals betrachteten Untersuchungsgebiet enthalten ist (Büro Grünwerk, Ludwigsburg, April 2015). Folgende Ergebnisse sind dabei für das hier zu untersuchende Vorhaben relevant:

- Bodenbrütende Vögel: Im südlichen Randbereich des geplanten Geltungsbereiches wurde ein Revier der Feldlerche registriert.
- Gebüsch-, höhlen- und nischenbrütende Vögel: Auf dem östlich benachbarten Gelände des Aussiedlerhofes mit Laubbaumbestand wurden neben häufigen Vertretern des Siedlungsraumes und der Kulturlandschaft Feldsperling und Haussperling als Arten der Vorwarnliste nachgewiesen (jedoch ohne gesicherte Brutnachweise). Der Bereich ist durch den Bebauungsplan „Kupferaue“ nicht betroffen.
- Fledermäuse: Der östlich an den Geltungsbereich angrenzende Aussiedlerhof stellt mit seinen Stallungen und Nebengebäuden einen Fledermauslebensraum dar. Weiterhin wurden in der Baumspalte eines Walnussbaumes im Bereich des Aussiedlerhofes etwa 40 m östlich der Geltungsbereichsgrenze Kotspuren von Fledermäusen nachgewiesen. Diese Bereiche sind durch den Bebauungsplan „Kupferaue“ nicht betroffen. Für die Ackerlagen innerhalb des Planungsraumes wurde dagegen lediglich eine untergeordnete bis mittlere Bedeutung als Fledermaus-Jagdhabitat angenommen.

- Haselmaus: Keine Betroffenheit nach Stand der Untersuchungen.
- Amphibien: Keine Betroffenheit nach Stand der Untersuchungen.
- Zauneidechse: Die durchgeführten insgesamt 6 Begehungen erbrachten keine Hinweise auf Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet.
- Tagfalter: Entlang des Grabens südlich der Ernst-Ayen-Straße wurden sowohl Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) wie auch von nicht-sauren Ampferarten registriert. Im Sinne einer „Worst-case-Betrachtung“ muss daher von einem potenziellen Vorkommen des Feuerfalters sowie von Wiesenknopf-Ameisenbläulingen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kupferaue“ ausgegangen werden.

Um die tatsächliche Bestandssituation der genannten artenschutzrechtlich relevanten Schmetterlinge im Plangebiet zu klären, wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hohenlohekreises im Jahr 2019 eine ergänzende Erhebung durch ein faunistisches Fachbüro durchgeführt. Insgesamt wurden im Zeitraum Juli-August 3 Begehungen durchgeführt, die Ergebnisse sind dem Bebauungsplan-Entwurf als Anlage beigefügt. Demnach kommen beide relevante Arten im Eingriffsbereich nicht vor (s. Anhang 3).

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch das Bauvorhaben kommt es im Bereich der festgesetzten Wohnbau- und Verkehrsflächen und des Regenrückhaltebeckens zu dauerhaften Lebensraumverlusten in einem Umfang von insgesamt ca. 0,93 ha. Hiervon überwiegend betroffen (ca.0,85 ha) ist eine Intensivwiese (krautarme Grünlandeinsaat). Untergeordnet werden auch lineare Ruderalfluren entlang eines Straßengrabens sowie an Straßen- und Wegrainen beansprucht (ca. 0,08 ha). Die Haselsträucher im Nordosten des Geltungsbereiches werden als zu erhaltende Gehölze festgesetzt.

In der westlich des Geltungsbereiches gelegenen Kupferaue mit teils hoher Bedeutung für den Artenschutz und die Biotopvernetzung gemäß Landschaftsplan GVV Hohenloher Ebene kommt es zu keinerlei baulichen Eingriffen.

Südlich des Geltungsbereiches ist durch das Heranrücken der Bebauung und die resultierenden Störwirkungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hohenlohekreises im Sinne einer „Worst-case-Betrachtung“ mit dem Verlust eines Brutrevieres der Feldlerche zu rechnen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird die Durchführung entsprechender vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Zum Schutz brütender Vögel muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen.

Der artenschutzrechtlich relevante Bereich des Aussiedlerhofes östlich des Geltungsbereiches mit Lebensraumfunktion für gebüsch-, nischen- und höhlenbrütende Vögel sowie für Fledermäuse ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

Zum Schutz der Insektenwelt sind für die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung der Baugrundstücke insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Zur Durchlässigkeit für Kleintiere ist bei Zäunen eine ausreichende Bodenfreiheit von 10 cm bzw. eine entsprechende Maschenweite einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.

Durch die Anlage und extensive Pflege einer zweireihigen Streuobstwiese am Südrand des Geltungsbereiches kann das allgemeine Arten- und Biotoppotenzial aufgewertet und die Biotopvernetzung entlang des Ortsrandes verbessert werden.

Schutzgüter Boden / Fläche, Wasser, Klima / Luft

Bestand Böden:

Im Geltungsbereich bildet die Erfurt-Formation des Unterkeupers (Lettenkeuper) das anstehende Gestein. Es handelt sich um eine Wechsellagerung aus z.T. sandigen Tonsteinen, häufig tonigen Sandsteinen, Dolomitsteinen sowie örtlich Gipsstein und Anhydrit. In der westlich benachbarten Kupferaue kommen holozäne Auenlehme vor.

Bei den betroffenen Bodentypen handelt es sich überwiegend um Pseudogley- und Pelosol-Parabraunerden aus Fließerden sowie untergeordnet um Pelosole und Braunerde-Pelosole aus tonreicher Lettenkeuper-Fließerde (Bodeneinheiten J8 und J18 gemäß Bodenkarte 1:50.000). Die vorhandenen Böden auf lössbeeinflussten Standorten besitzen eine mittlere bis hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit. Die Gesamtbewertung der natürlichen Bodenfunktionen bewegt sich ebenfalls im mittleren – hohen Bereich (J8: 2,50; J18: 2,33).

Vorbelastungen durch Bodenversiegelung, Bodenabtrag und –umlagerung bestehen in den nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereichen. Hinweise auf vorhandene Altlasten liegen nicht vor.

Bestand Grundwasser und Oberflächengewässer:

Trotz der relativ hohen Niederschläge von ca. 860 mm/Jahr ist der Planungsraum ein Wassermangelgebiet. Dies ist z.T. geologisch bedingt. Der Bedarf an Trinkwasser im Verbandsgebiet des GVV Hohenloher Ebene kann nur zu etwa 60 % gedeckt werden, weshalb die Gemeinde Kupferzell Fernwasser beziehen muss (Landschaftsplan GVV Hohenloher Ebene, August 2008).

Im Landschaftsplan des GVV Hohenloher Ebene (Mörgenthaler Ingenieure, Öhringen, August 2008) wird den Grundwasservorkommen im Lettenkeuper hinsichtlich Ergiebigkeit und Grundwasserqualität eine mäßige Bedeutung sowie eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen zugeordnet.

Der Geltungsbereich liegt vollständig in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Kupfer“, das am 26.07.2004 per Rechtsverordnung festgesetzt wurde (WSG Nr. 126.181).

Der wenig reliefierte Geltungsbereich ist insgesamt schwach nach Westen geneigt und entwässert zur Kupfer (Gewässer II. Ordnung), die in diesem Abschnitt gemäß Gewässerstrukturkartierung bereits stark verändert ist. Im Geltungsbereich sind keine permanenten Oberflächengewässer vorhanden. Südlich der Ernst-Ayen-Straße verläuft eine temporär wasserführende, ca. 0,3 m tiefe Straßenmulde. Entlang des westlich angrenzend verlaufenden Wirtschaftsweges ist eine angedeutete Wegseitenmulde mit mehreren gepflasterten Abläufen vorhanden.
Zwischen dem westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wirtschaftsweg und der Kupfer verläuft ein ca. 1,5 m tiefer wasserführender Graben, der im V-förmigen Regelprofil ausgebaut ist. Hier ist auf der ca. 1 m breiten Grabensohle Feuchtvegetation entwickelt.

Die Überflutungsflächen HQ 100 und HQ extrem entlang der Kupfer gemäß Hochwasserrisikokarte des LUBW reichen nicht in den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Das HQ 100-Gebiet ist im Wesentlichen auf den Bachgraben der Kupfer beschränkt und ca. 110 m von der Geltungsbereichsgrenze entfernt. Die Grenze der Überflutungsflächen HQ extrem reicht bis auf ca. 50 m an den Geltungsbereich heran.

Bestand Klima / Luft:

Im Landschaftsrahmenplan der Region Heilbronn-Franken (1988) werden für die Hohenloher Ebene folgende Klima-Kenndaten angegeben:

Regionale Durchlüftungsverhältnisse	mäßig durchlüftet
Lokalklimatisch bedeutsame Flächen	Kaltluftabflussgebiete
Windgeschwindigkeiten	2-3 m/s (mittlerer Wert)
Inversionshäufigkeiten	221-235 Tage/Jahr (mittlerer Wert)
Zahl der Tage mit sommerlicher Wärmebelastung	4-12 Tage/Jahr (mittlerer Wert)

Gemäß Landschaftsplan des GVV Hohenloher Ebene (Mörgenthaler Ingenieure, Öhringen, August 2008) stellt der landwirtschaftlich genutzte Geltungsbereich wie der überwiegende Teil der strukturarmen Flurlagen um Kupferzell ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Die Kupferaue wird als Kaltluftsammelgebiet sowie als Kaltluft- und Frischluftbahn mit Siedlungsbezug und insgesamt hoher Bedeutung bewertet.

Gemäß Kartendienst der LUBW lagen die lufthygienischen Vorbelastungen durch z.B. Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub (PM10) für das Bezugsjahr 2010 im Plangebiet im niedrigen bis mittleren Bereich. Die Entfernung zur weiter westlich verlaufenden, stark befahrenen Bundestraße B 19 beträgt ca. 1,3 km.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Wesentlicher Eingriffsfaktor des Vorhabens ist die Neuversiegelung landwirtschaftlich genutzter Böden mit einer mittleren-hohen Gesamtbewertung der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich von Bau- und Verkehrsflächen bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 im Bereich des geplanten Wohngebietes. Innerhalb des Geltungsbereiches ist insgesamt von weitgehenden Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Die betroffenen Böden werden dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Bei einer Gesamtgröße der Baufelder von 0,848 ha und einer Grundflächenzahl von 0,4 ist auf etwa 40% der Fläche oder 0,339 ha mit einem teilweisen bis vollständigen Funktionsverlust zu rechnen. Von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Baufelder in Höhe von 0,509 ha werden weitere 50% ha als Versiegelungsfläche für Betriebs- oder Lagerflächen angenommen, da nach § 19 Abs. 4 BauNVO weitere Überschreitungen der Grundflächenzahl in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden können. Im Bereich der Verkehrsflächen werden nochmals 0,054 ha Fläche versiegelt. Die Gesamtversiegelung beläuft sich somit auf 0,648 ha.

Das Baugebiet liegt in der Zone III A des mit Rechtsverordnung vom 26.07.2004 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Kupfer“ für den Bohrbrunnen „Tiefbrunnen Kupfer“, Kupferzell (WSG Nr. 126.181). Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten (s. Anhang 2).

Durch das Bauvorhaben werden keine Oberflächengewässer beansprucht. Die vorhandene Straßenmulde südlich der Ernst-Ayen-Straße wird im Bereich der beiden geplanten Zufahrten überbaut, hier wird jeweils ein Durchlass angelegt.

Durch die Bebauung wird die Kaltluftproduktion in einem Kaltluftentstehungsgebiet allgemeiner Bedeutung reduziert. Die Kupferaue als Kaltluft- und Frischluftbahn mit insgesamt hoher Bedeutung ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

Durch folgende Festsetzungen sollen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima reduziert werden:

Der humose Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht abzuschieben und zwischenzulagern. Er soll möglichst in der Umgebung des Baugebietes einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden, z.B. zur Aufwertung sonstiger Ackerflächen. Im Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Kupfer“ ist ein Oberbodenauftrag gemäß Schutzgebietsverordnung jedoch im Grundsatz unzulässig.

Alle nicht überbaubaren, nicht überbauten und durch Zufahrten und Stellplätze nicht befestigte Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Aufgrund der Lage in der Schutzzone IIIA sind Stellplatzflächen mit einer undurchlässigen Flächenbefestigung auszuführen. Das von den privaten Stellplatzflächen abfließende Regenwasser ist entweder breitflächig über den bewachsenen Oberboden zu versickern oder in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten und dem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Das Regenrückhaltebecken ist als begrüntes Erdbecken ohne Dauerstau auszuführen. Von diesem wird das Wasser anschließend gedrosselt an den Vorfluter (Kupfer) weitergeleitet.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes ist das nicht versickerbare Dachflächenwasser in Zisternen zurück zu halten und als Brauchwasser zu nutzen. Das Drainagewasser von den Gebäuden ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

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

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Der Geltungsbereich umfasst eine landwirtschaftlich geprägte, insgesamt strukturarme Ortsrandlage am südöstlichen Ortsrand von Kupferzell. Randlich der nördlich angrenzenden Wohnbauflächen des Bebauungsplanes „Döttinger Straße / Breite, 1. Erweiterung“ ist derzeit nur eine lückige Ortsrandeingrünung durch straßenbegleitende Laubbäume entlang der Ernst-Ayen-Straße festgesetzt. Demgegenüber besteht an dem östlich benachbarten Aussiedlerhof eine gute Eingrünung durch den vorhandenen Hausgarten mit Laubbaumhecken und sonstige Gehölzen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind bis auf einige Haselsträucher im nordöstlichen Randbereich südlich der Ernst-Ayen-Straße keine Gehölzstrukturen vorhanden.

Gemäß Landschaftsplan des GVV Hohenloher Ebene besitzt der Geltungsbereich lediglich eine mittlere Erlebniswirksamkeit und Bedeutung für das Landschaftsbild. Der westlich benachbarten Talmulde der Kupfer mit hohem Wiesenanteil und prägendem Gehölzufersaum wird dagegen eine hohe Erlebniswirksamkeit und Bedeutung für das Landschaftsbild beigemessen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch das Bauvorhaben wird eine landwirtschaftlich genutzte, insgesamt strukturarme Flurlage baulich überprägt. Geplant ist eine Bebauung als Reines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m. Die Bebauung fügt sich somit gut in das bauliche Umfeld und die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Döttinger Straße / Breite, 1. Erweiterung“ ein.

Es werden keine landschaftlich prägenden Gehölzstrukturen beeinträchtigt. Die bestehende gute Eingrünung des östlich benachbarten Aussiedlerhofes bleibt vollständig erhalten. Die westlich benachbarten Talmulde der Kupfer mit hoher Erlebniswirksamkeit und Bedeutung für das Landschaftsbild ist durch das Bauvorhaben nicht betroffen.

Durch Anlage einer zweireihigen Streuobstwiese am Südrand des Geltungsbereiches wird eine landschaftstypische Ortsrandeingrünung hergestellt. Weiterhin kann so der Übergangsbereich zum Regionalen Grünzug gestaltet werden.

Durch die festgesetzte Begrünung der geplanten Stützmauern am Westrand des Baugebietes (Vorpflanzungen auf vorgelagertem Grünstreifen) wird das Erscheinungsbild der am Ortsrand entlang des Wirtschaftsweges verlaufenden Stützmauer optisch aufgelockert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

In Karte 5 zum Landschaftsplan GVV Hohenloher Ebene sind innerhalb des Plangebietes keine archäologischen Kulturdenkmale der Vor- und Frühgeschichte sowie des Mittelalters verzeichnet. Gemäß Geoinformationssystem des Landratsamtes Hohenlohekreis (HOKis) gibt es zudem keine Kleindenkmale wie z.B. Flurkreuze. Das nächst gelegene regional bedeutsame Kulturdenkmal ist die Evangelische Kirche von Kupferzell (Kirchgasse). Dieses Objekt liegt im Altort von Kupferzell ca. 900 m nordwestlich des Geltungsbereiches und außerhalb des visuellen Wirkraumes des Bauvorhabens.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Es liegen insgesamt keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen von Kulturdenkmalen nach § 2 DSchG durch das geplante Vorhaben vor. Die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben sind gleichwohl bei allen Erdarbeiten im Zuge der Bauausführung zu beachten.

7.5. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen

Vermeidungs- und Minimerungsmaßnahmen:

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltbeeinträchtigungen wurden bei der Behandlung der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter bereits genannt. Sie werden vollumfänglich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert.

Maßnahmen des besonderen Artenschutzes:

Für die Festsetzung der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hohenlohekreises die Ergebnisse der faunistischen Erhebungen sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Döttinger Straße / Breite, 1. Erweiterung“ im Sinne einer „Worst-case-Betrachtung“ herangezogen werden.

Zur Klärung der Bestandssituation der potenziell vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten Großer Feuerfalter und Wiesenknopf-Ameisenbläulinge wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hohenlohekreises im Jahr 2019 ergänzende Erhebungen durch ein faunistisches Fachbüro durchgeführt. Im Ergebnis kommen beide relevante Arten im Eingriffsbereich nicht vor. Es werden somit keine artbezogenen Schutz- oder CEF-Maßnahmen erforderlich.

Zum Schutz brütender Vögel muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen.

Südlich des Geltungsbereiches ist durch das Heranrücken der Bebauung und die resultierenden Störwirkungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hohenlohekreises im Sinne einer „Worst-case-Betrachtung“ mit dem Verlust eines Brutrevieres der Feldlerche zu

rechnen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird die Durchführung entsprechender vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Döttinger Straße / Breite, 1. Erweiterung“ waren für den Verlust von 4 Brutrevieren 40 Lerchenfenster anzulegen. Dem entspricht die Anlage von zusätzlich 10 Lerchenfenstern für den nicht auszuschließenden Verlust eines zusätzlichen Revieres durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan.

Die Maßnahmenflächen müssen sich in räumlicher Nähe zum geplanten Bauvorhaben befinden, um der betroffenen lokalen Feldlerchen-Population zu Gute zu kommen. Die artspezifischen Meidedistanzen sind zu beachten (Mindestabstände zu Verkehrswegen, Bebauung und Gehölzen). Die Maßnahmen müssen im zeitlichen Vorgriff des Eingriffs durchgeführt werden.
Die räumliche Lage der Maßnahmenflächen sowie die näheren Ausführungsbestimmungen werden durch ein faunistisches Fachbüro in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Maßnahmen der Grünordnung, naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der rechnerische Nachweis eines naturschutzrechtlichen Vollausgleichs wird daher nicht erforderlich.

Am Südrand des Wohngebietes soll auf einem 20 m breiten Grünstreifen eine zweireihige Streuobstwiese angelegt werden. Diese Maßnahme dient in pauschaler Zuordnung zum Ausgleich der oben beschriebenen unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch das Vorhaben. Gleichzeitig kann so eine landschaftstypische Ortsrandeingrünung hergestellt und der Übergangsbereich zum Regionalen Grünzug gestaltet werden.

Für die Streuobstwiese sollen ausschließlich hochstämmige Obstbäume in regionaltypischen Sorten gemäß Sortenempfehlung der Obstbauberatung (s. Gehölzartenliste Nr. 1 in Festsetzung B.4) verwendet werden. Die Pflanzung soll in einem Raster von 10x10 m erfolgen.
Die Zwischenflächen sollen durch Ansaat einer artenreichen, gebietsheimischen Gras-Krautflur (z.B. Ökotypensaatgut, Heublumensaat) als Wiese angelegt und durch zweimal jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr extensiv gepflegt werden. Die Maßnahme dient somit auch der Biotopvernetzung sowie als Rückzugsraum für wildlebende Tiere und Pflanzen innerhalb der umliegenden strukturarmen Agrarlandschaft.

Randlich des Regenrückhaltebeckens soll zur Vervollständigung der Ortsrandeingrünung zusätzlich eine heimische Strauchhecke gemäß Gehölzartenliste in Festsetzung B.4. gepflanzt werden.

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 WR – Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

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

1. In dem Gebiet sind zulässig:
a) Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, i. S. des § 3 Abs. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

2. Es können nicht ausnahmsweise zugelassen werden:
a) Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
b) sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

A.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Gerätehütten und Kleintierstallungen sind bis zu einer Grundfläche von 15 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Abstand der Nebengebäude von der Baugrenze darf 5 m nicht überschreiten.

Begründung:
Die Festsetzungen für das Reine Wohngebiet sollen das Wohnen und das Umfeld der Bewohner regeln sowie den öffentlichen Raum abstimmen.

Das Reine Wohngebiet ist ausschließlich von Wohnen geprägt. Neben Wohngebäuden sind ausschließlich Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht zulässig. § 13 b BauGB erlaubt ausschließlich Wohnnutzung. Andere Nutzungen fügen sich nicht in die städtebauliche Struktur des Wohngebietes ein und könnten das Wohnen beeinträchtigen. Insbesondere benötigen die Nutzungen teilweise größere Flächen, bringen ein höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet und können eventuell zu Konflikten oder Störungen führen. Zudem ist die Lage für die in § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB genannten Nutzungen ungünstig.

Die Grundfläche für Gerätehütten und Kleintierstallungen ist außerhalb der Baugrenzen begrenzt. Nebengebäude sind maximal in einem Abstand von 5 m zur Baugrenze zulässig. An manchen Grundstücken wurde die Baugrenze für Nebengebäude bewusst von der Grundstücksgrenze zurück versetzt, um Gebäude nahe an der äußeren Grenze des Bebauungsplanbereichs zu vermeiden und damit die Landschaft nicht zu beeinträchtigten.

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

- *Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.*
- *Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit I festgesetzt. Das Dachgeschoss (1. OG) darf zu Wohnzwecken genutzt werden.*
- *Die Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus der Grundflächenzahl und der maximalen Anzahl der Vollgeschosse. Daraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 0,4*

Begründung:
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird die Versiegelung der Böden begrenzt. Im Reinen Wohngebiet 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.

Es ist die eingeschossige Bauweise zulässig.

Da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundfläche sowie die Anzahl der Vollgeschosse ausreichend definiert ist, kann auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl verzichtet werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus der Grundflächenzahl und der maximalen Anzahl der Vollgeschosse. Daraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 0,4. Eine explizite Festsetzung ist nicht erforderlich.

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 Erdgeschossfußbodenhöhen werden durch Planeintrag festgesetzt.
Von der festgesetzten EFH darf maximal 0,5 m nach oben oder nach unten abgewichen werden, soweit es die Höhenlage des Abwasserkanals zulässt. Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die Eingangshöhe.

Die Höhe der Gebäude darf, gemessen von der festgesetzten EFH bis Oberkante First bzw. Oberkante Dachhaut am Hausgrund, 8,50 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird als Höchstgrenze festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH bis Oberkante First bei geneigtem Dach und Oberkante Attika bei Flachdach.

Die maximale Traufhöhe über der festgesetzten EFH darf 4,50 m nicht überschreiten.

Bei Pultdächern (außer bei nach außen versetzten, jeweils nach außen geneigten Pultdächern) ist die zulässige Firsthöhe um 1,5 m zu unterschreiten; die tiefere Traufhöhe ist dann bis 5 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 EFH orientiert sich an der Höhe des Fahrbahnrandes im Bereich der Baugrundstücke.

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhen auf 8,5 m von der EFH bis Oberkante First wird der gegenseitige Verschattungsgrad der Gebäude möglichst niedrig gehalten.

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Im Planungsgebiet wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise, jedoch dürfen die Gebäude eine Gebäudelänge von 25 m nicht überschreiten. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Begründung:
Die geplanten Baugrundstücke liegen zwischen 500 m² und 700 m² und damit im zumeist nachgefragten Größenbereich für die Einfamilienhaus-Bebauung. Verhältnismäßig kleinere Grundstücke liegen an der Nordostseite des Baugebietes, größere Grundstücke an der Südwestseite. Die Baugrundstücke dienen dem Wohnen. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden folgendermaßen festgesetzt:

Im Plangebiet wird eine Baugrenze im Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

Davon ausgenommen sind die südwestlichen Baugrenzen der drei Grundstücke im Südwesten. Hier wird eine Baugrenze im Abstand von 8,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

Ebenfalls ausgenommen sind die südöstlichen Baugrenzen der vier Grundstücke im Südosten. Hier wird eine Baugrenze im Abstand von 8,0 m für die beiden südlicheren Grundstücke festgesetzt und eine Baugrenze im Abstand von 5,0 m für die beiden nördlicheren Grundstücke.

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.

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

A.6. Stellung der Gebäude (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist durch Planeintrag (Richtungskreuze) festgesetzt; bei Pultdächern verläuft die Falllinie der Dachfläche senkrecht dazu.

Begründung:
Eine Gebäudestellung wird durch Richtungskreuze festgesetzt. Dadurch wird u.a. eine einheitliche städtebauliche Struktur ermöglicht.

A.7. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In einem Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen untergebracht werden.

Je Doppelhaushälfte sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Begründung:
Im Plangebiet ist die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal zwei pro Wohngebäude beschränkt. Diese Festsetzung erlaubt bis zu zwei Wohnungen je Gebäude.

Im 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 Süd- und Westseite den Abschluss der Bebauung sowie den Übergang in die angrenzende freie Landschaft. Eine etwa gleichartige homogene Baustruktur wird deshalb städtebaulich angestrebt

A.8. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig (s. Planteil). Entlang der Baugrenze darf maximal 9 m gebaut werden. Wenn Garagen senkrecht von der Straße zugefahren werden, ist ein Mindestabstand von 6,0 m von den Straßenverkehrsflächen (Gehweghinterkante) einzuhalten. Überdachte Stellplätze dürfen nur so verkleidet werden, dass eine Ausfahrsicht von 3,0 m hinter Bordstein eingehalten wird.

Das Oberflächenwasser von den Stellplätzen ist breitflächig in den 20 cm tiefen bewachsenen Oberboden zu versickern oder in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten. Sickerfähige Beläge sind nicht zulässig.

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 3,5 m nicht überschreiten.

Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB verhindert die Zufahrt von der Straßenverkehrsfläche zu den Wohnbauflächen im Norden und Westen.

Begründung:
Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen realisiert werden.

Durch die Lage des Plangebiets in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Kupfer“ ist eine Versickerung des Oberflächenwassers ohne Behandlung nicht zulässig. Das Oberflächenwasser ist in die Baugrundstücke durch den Oberboden zu versickern oder in das Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Weiterhin wird aus verkehrstechnischen und nutzungstechnischen Gründen die Zufahrt von der Straßenverkehrsfläche zu den Wohnbauflächen im Norden sowie im Westen als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

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

Die im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 werden als verkehrsberuhigter Bereich bestimmt.

Im Bereich der Einmündungen der Straße A und der Straße B in die Ernst-Ayen-Straße werden jeweils an der westlichen Ausrundung Platzflächen für Müllbehälter festgelegt.

Begründung:
Die Baugrundstücke sind über die öffentliche Erschließungsstraßen Straße A und Straße B erreichbar.

Um ein Einfahren der Müllfahrzeuge in die Straße A und die Straße B zu vermeiden, wird für die Abfallentsorgung eine Platzfläche an der Einmündung der beiden Straßen in die Ernst-Ayen-Straße festgesetzt. Die Müllbehälter sind an die ausgerundete Restfläche zu bringen. Damit ist die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet.

Diese ausgerundete Restfläche zählt zum verkehrsberuhigten Bereich.

A.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche darf nicht überbaut und nicht mit hochwachsenden Bäumen bepflanzt werden.

Begründung:
Die Leitungsrechte sichern die Erschließung des Regenwasserkanals und dessen Zugang. Durch die getroffenen Festsetzungen werden unbeabsichtigte Beschädigungen vermieden und die Zugänglichkeit für Wartungsarbeiten gesichert.

A.11. Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Im südwestlichen Geltungsbereich wird ein Regenrückhaltebecken festgesetzt, welches das separat gesammelte, von den Versiegelungsflächen im Baugebiet ablaufende Oberflächenwasser aufnimmt. Das Rückhaltebecken ist als begrüntes Erdbecken ohne Dauerstau auszuführen.

Begründung:
Durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens wird der Wasserhaushalt entlastet und die Hochwassergefahr im Vorfluter reduziert. Schadstoffeinträge in das vorhandene Wasserschutzgebiet werden reduziert.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung nach BauGB

B.1. Öffentliche Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nrn. 15, 20 und 25 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche im Süden des Geltungsbereiches wird durch Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen gemäß Gehölzartenliste 1 in einem Pflanzraster von ca. 10 x 10 m eine zweireihige Streuobstwiese angelegt. Auf den Zwischenflächen erfolgt nach Umbruch des vorhandenen Intensivgrünlandes die Ansaat einer artenreichen, gebietsheimischen Gras-Krautflur sowie eine extensive Pflege durch zweimal jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr zur Entwicklung von mageren Wiesenbereichen.
An der Südseite des geplanten Regenrückhaltebeckens wird auf einem 5 m breiten Flächenstreifen eine artenreiche Strauchhecke mit heimischen Sträuchern gemäß Gehölzartenliste 2 gepflanzt. Flurseitig wird durch Sukzession ein ca. 2 m breiter Kraut-/Staudensaum entwickelt und durch einmal jährliche Mahd im Spätsommer / Herbst offen gehalten.

Begründung:
Durch die multifunktionale Maßnahme wird eine landschaftstypische Ortsrandeingrünung im Übergangsbereich zu dem angrenzenden Regionalen Grünzug gemäß Regionalplan hergestellt. Die Maßnahme dient weiterhin auch der Biotopvernetzung sowie als Rückzugsraum für wildlebende Tiere und Pflanzen innerhalb der umliegenden strukturarmen Agrarlandschaft.
Weiterhin sollen durch die Maßnahme in pauschaler Zuordnung die Eingriffe in den Naturhaushalt durch das Baugebiet (insbesondere Flächenversiegelung in Höhe von ca. 0,648 ha, Inanspruchnahme einer artenarmen Intensivwiese / Grünlandeinsaat) ausgeglichen werden. Der rechnerische Nachweis eines naturschutzrechtlichen Vollausgleichs ist im konkreten Fall nicht erforderlich, da nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. des § 1 Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

B.2. Pflanzgebote und -bindungen auf privaten Grün- und Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die festgesetzten privaten Grünflächenstreifen sowie die sonstigen nicht überbaubaren, nichtüberbauten und durch Zufahrten oder Stellplätze befestigten Grundstücksflächen sind durch z.B. Gehölz- und Staudenpflanzungen oder Wiesenansaat gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Begründung:
Die Festsetzung dient der Sicherung einer angemessenen Mindestdurchgrünung des Baugebiets. Die Gemeinde verweist auf § 9 (1) LBO. Schottergärten auf privaten Grün- und Grundstücksflächen sind nicht erwünscht.

B.3. Pflanzgebote und -bindungen auf Verkehrsflächen als Begleitflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Straßenbankette und -mulden werden mit einem standortangepassten Landschaftsrasen angesät und durch bedarfsweise Mahd gepflegt.

Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Einzelsträucher sind dauerhaft zu erhalten und bedarfsweise durch einen festen Schutzzaun über den gesamten Bauzeitraum vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Begründung:
Durch die Begrünung der begleitenden Verkehrsflächen wird der Versiegelungsgrad begrenzt. Der Erhalt von straßenbegleitenden prägenden Einzelsträuchern dient sowohl dem Ortsbild wie auch der Ökologie.

B.4. Gehölzartenlisten für festgesetzte Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Nr. 1: Obstbaumpflanzungen (Streuobstwiese)

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

Äpfel (Unterlage Sämling)	
Boskoop	*Gewürzluiken*
Roter Boskoop	*Bohnapfel*
Ontario	*Brettacher*
Schweizer Glockenapfel	*Doppelter Jahrapfel*
Goldparmäne	*Nägelesapfel*
Bittenfelder	*Sauergrauech*
Engelsberger	*Schwaikheimer*
Gehrers Rambur	*Remo*
Hauxapfel	*Retina*
Lederapfel	*Reglindis*
Jakob Fischer	*Rubinola*
Kaiser Wilhelm	*Topaz*
Linsenhofer	
Birnen (Unterlage Sämling)	
Champagner Bratbirne	*Große Rommelter*
Schweizer Wasserbirne	*Grüne Jagdbirne*
Kirchensaller Mostbirne	*Gelbmöstler*
Doppelte Philippsbirne	*Conference*
Kongressbirne	*Pastorenbirne*
Stuttgarter Geißhirtle	
Zwetschge	
Hauszwetschge Typ Gunzer	*Wangenheims*
Hauszwetschge Typ Schüfer	*Mirabelle v. Nancy*
Hanita	*Große Grüne Reneclode*
Walnuss	
Sämling unveredelt	*Apollo (veredelt)*
Weinsberg (veredelt)	*Mars (veredelt)*
Jupiter (veredelt)	

Nr. 2: Heimische Strauchhecken

Artname wissenschaftlich	***Artname deutsch***
Cornus sanguinea	*Blutroter Hartriegel*
Corylus avellana	*Hasel*
Crataegus laevigata	*Zweigriffliger Weißdorn*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*
Ligustrum vulgare	*Liguster*
Lonicera xylosteum	*Rote Heckenkirsche*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Rosa canina	*Hunds-Rose*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*
Viburnum lantana	*Wolliger Schneeball*

Begründung:
Durch die Vorgabelisten wird die Verwendung standortgemäßer, heimischer und regional typischer Gehölzarten und -sorten auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gewährleistet.

B.5. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Baufeldfreimachung im Bereich des Grünlandes muss außerhalb der Vogelbrutzeiten im Zeitraum 1. Oktober – 28. Februar erfolgen. Alternativ sind die betroffenen 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 bodenbrütende 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 Gesetztes 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 des Landschaftsbildes z.B. 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 wahren. Sie dienen der Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbildes und schließen extrem störende Gestaltungselemente aus. Das Verbot, Schwermetall abgebender Flächen, dient dem Boden-, Grundwasser- und Gesundheitsschutz.

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

Dachform:
Zulässig sind, entsprechend Planeintrag, Satteldächer, Walm- und Pultdächer.

Andere Dachformen (z.B. Zeltdach) können in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde zugelassen werden, wenn die übrigen Festsetzungen (Vollgeschosse, First- und Traufhöhe) eingehalten werden.

Dachneigung:
Sattel- und Walmdächer entsprechend Planeintrag z.B.30 - 45°

Pultdächer entsprechend Planeintrag z.B. 7 – 15°. Bei Pultdächern ist die zulässige Gebäudehöhe um 1,5 m zu unterschreiten.

Bei versetzten, beidseitig nach außen geneigten Pultdächern (Höhenversatz bis 1,5 m) sind die eingetragene Firsthöhe und ggf. Traufhöhe und die Dachneigung wie für Satteldächer einzuhalten. Die Lage des Höhenversatzes muss mindestens 1/3 der Gebäudebreite hinter der Hauptfassade zurück bleiben (Verschattungsbegrenzung).

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind bis maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Die Abstände zum Ortgang müssen mindestens 1 m betragen, zum First und zur Traufe mindestens 0,5 m.

Quergiebel (Zwerchbau) sind bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Die Traufwände von Vorbauten/Zwerchgiebel sind in ihrer Wandhöhe gemessen bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut mit max. der zulässigen Traufhöhe festgelegt.

Flachdächer und Pultdächer sind für Garagen und untergeordnete Bauteile am Hauptgebäude zulässig.

Dacheindeckung:
Zur Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen Farbtönen zulässig. Schwermetall abgebende (unversiegelte) großflächige Metallbedachungen sind unzulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen als zusammenhängende, geometrisch ruhig wirkende Flächen (keine Zerstückelung) sind an/auf dem Gebäude zulässig, dabei dürfen erforderliche Aufbaukonstruktionen die Dachfläche nicht mehr als 1 m und die zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 0,5 m überragen. Bei großflächiger Nutzung der Sonnenenergie auf Dachflächen (mehr als 60 Prozent sonnenzugewandte Seite) können auch dunkelblau eingefärbte Dacheindeckungen akzeptiert werden.

Dachbegrünungen sind zulässig und erwünscht.

Begründung:
Die Festsetzung von Satteldächern, Walm- und Pultdächern für das Plangebiet trägt dazu bei, eine städtebauliche Einfügung der Dachformen untereinander in dem angrenzenden Baugebiet herzustellen.

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 großflächigen Photovoltaik-Elementen entgegen. Aus ökologischen und gesundheitlichen Gründen sind außerdem durch Oxidation Schwermetall abgebende Bedachungen und Baukörperverkleidungen auszuschließen.

Die Festsetzungen zur Integration von Solarkollektoren und sonstigen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien soll zum einen die Nutzung dieser Energieformen unterstützen und zum anderen eine gestalterisch abgestimmte Anbringung sichern (deren Abmessungen sollen geometrisch ruhig wirkende Formen ergeben – einer Zerstückelung der Dachlandschaft soll damit entgegen gewirkt werden). Grundsätzlich muss bei der Verwendung von Solaranlagen eine relevante Blendwirkung von Anwohnern sowie Verkehrsteilnehmern vermieden oder verhindert werden.

Dachbegrünungen sollen gezielt gefördert werden, da sie das Regenwasser zwischenspeichern und so zu einer Entlastung des Wasserhaushaltes beitragen. Eine Kombination mit Photovoltaik-Anlagen ist möglich.

C.3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

Begründung:
Großflächige Werbeanlagen und Leuchtreklame 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 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 öffentlichen Grünflächen ist nicht zulässig.

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

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

Die Grundstücke dürfen mit maximal 1,2 m hohen Zäunen und Mauern eingefriedet werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zäune und Mauern mindestens 0,5 m von der Grenze zurück bleiben, zur Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 1042 (Wirtschaftsweg) am westlichen Rand des Bebauungsplanbereichs sowie zur Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 1048 am östlichen Rand des Bebauungsplanbereiches mindestens 1 m. Die Fläche zwischen Grundstücksgrenze und Einfriedung 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 1,5 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 m Breite aufweist und nicht steiler als mit einer Neigung von 1:1,5 abgeböscht wird.

Private Stützmauern sind an allen Seiten in 1 m Entfernung von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Flächen zwischen Stützwand und Grundstücksgrenze sind durch Pflanzung von z.B. Kleinsträuchern 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 eingeengt 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 1,5 m zugelassen. Im Anschluss an eine erstellte Stützmauer darf eine erforderliche Böschung angelegt werden, wenn sie mindestens 2 m Breite und keine steilere Neigung als 1: 1,5 besitzt.

Weiterhin werden private Stützmauern festgelegt. Aufgrund der Nähe der Geltungsbereichsgrenzen zur Straßenmulde im Norden, zum Aussiedlerhof im Osten, zur Streuobstwiese im Süden und dem Wirtschaftsweg mit parallel laufendem Kanal im Westen sind die Stützmauern 1 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Stützmauern sollen durch Vorpflanzung von z.B. geeigneten Sträuchern und Stauden oder auch durch Kletterpflanzen begrünt werden, um das Erscheinungsbild der am Ortsrand verlaufenden Stützmauer optisch aufzulockern.

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-Empfänger würde das Wohnumfeld erheblich beeinträchtigen und stören und sind deshalb 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 1 Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze.

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

Hinweis:
Stellplätze im Zufahrtsbereich vor Garagen bzw. Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt, wenn die Tiefe der Zufahrt einer Stellplatzlänge von 5,0 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.

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

In Abhängigkeit von der Topographie und von den örtlichen Gegebenheiten ist für die Flächen des Reinen Wohngebiets folgendes festgesetzt:

Die Ableitung von Regen- und Oberflächengewässer muss getrennt vom Schmutzwasser durchgeführt werden (Trennsystem). Das anfallende Niederschlagwasser (Dachflächen und Verkehrsflächen) wird gesammelt und über eine Kanalleitung dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches zugeführt. Von diesem wird das Wasser anschließend gedrosselt an den Vorfluter (Kupfer) weitergeleitet.

Regenwasser von Dachflächen ist einer Zisterne zur Brauchwassernutzung zuzuführen (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Wäsche waschen).

Folgende grundstücksbezogene Angaben werden für das Speichervolumen angesetzt: 2 m³ / 100 m² abflusswirksame Grundstücksfläche.

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Kanalleitung gesammelt und in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße Ernst-Ayen-Straße 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).

Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung nicht vorhanden, sind durch den Grundstückseigentümer geeignete Maßnahmen (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.

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 und gemäß Schutzgebietssatzung des WSG zulässig ist, 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 diese 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 Erdaushub (§ 74 (1) 3 LBO)

Der Erdaushub soll weitestgehend auf den Baugrundstücken wieder verwendet werden.

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 wie auch dem Schutz nachtaktiver Insekten.

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

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Bau GB und § 74 LBO zuwiderhandelt.

Begründung:
Zur Durchführung der Vorschriften ist diese Festsetzung getroffen.

D. Hinweise

D.1. Grundsätze und Hinweise zum Grundwasserschutz

- *Das Baugebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Kupfer“, das am 26.07.2004 per Rechtsverordnung festgesetzt wurde (WSG Nr. 126.181). Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.* (s. Anhang 2)
- *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 Vorhabensträger 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-/Sohldränagen sind nicht zulässig.*
- *Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abdichtung nach DIN 18195) vorzusehen.*

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 auf eine 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.

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.

Der vorhandene humose Oberboden soll nach Möglichkeit zur Gestaltung von Grünflächen oder Verkehrsbegleitflächen im Plangebiet wiederverwendet verwendet. Alternativ kann der Oberboden auch einer anderen Folgenutzung außerhalb des Geltungsbereiches zugeführt werden (z.B. Landschaftsbau, Aufwertung von Ackerböden). Im Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Kupfer“ ist ein Oberbodenauftrag gemäß Schutzgebietsverordnung jedoch im Grundsatz unzulässig.

D.3. Hinweise zum Schallschutz

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Kupferaue“ liegt eine ähnliche Situation wie für den Bebauungsplan „Döttinger Straße / Breite, 1. Erweiterung“ ohne signifikante Unterschiede vor. Der Bebauungsplan „Döttinger Straße / Breite, 1. Erweiterung“ verweist auf landwirtschaftliche Immissionen südlich des Baugebiets, die ortsüblich anzusehen und hinzunehmen sind:

„Das Baugebiet grenzt insbesondere im südlichen Bereich an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen (z. B. aus Erntearbeiten, Gülleausbringung usw.) als landwirtschaftliche Immissionen ortsüblich anzusehen und hinzunehmen.“ (Bebauungsplan „Döttinger Straße / Breite, 1. Erweiterung“, S. 22, Kap. 4.1)

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

Weiterhin wurden die Lärmimmissionen der Kreisstraße 2366 für den Bebauungsplan „Döttinger Straße / Breite, 2. Erweiterung“ als nicht untersuchungsrelevant bewertet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Döttinger Straße / Breite, 2. Erweiterung“ liegt deutlich näher zur Kreisstraße, sodass auch für den vorliegenden Bebauungsplan „Kupferaue“ auf eine schalltechnische Berechnung der Lärmimmissionen verzichtet werden kann.

D.4. Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein zum Baugebiet benachbart gelegener Brutplatz der Feldlerche durch die Störwirkungen der Bebauung entfällt. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes wird in Erweiterung der Maßnahmenerfordernisse aus der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Döttinger Straße / Breite,

1. Erweiterung“ daher die Anlage von zusätzlich 10 Feldlerchenfenstern in offenen Flurlagen erforderlich.

Die räumliche Lage der Maßnahmenflächen sowie die näheren Ausführungsbestimmungen werden durch ein faunistisches Fachbüro in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Die Maßnahmen müssen jeweils in einem räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Bauvorhaben durchgeführt werden, um den betroffenen Populationen zu Gute zu kommen. Die Maßnahmen müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) im zeitlichen Vorgriff des Eingriffs durchgeführt werden.

D.5. 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, 12.11.2019

_____ _____
(1. Bürgermeister Spieles) (Ingenieurbüro Kurt Balling GmbH)