Gemeinde Kupferzell
Ortsteil Westernach

Vorentwurf
Bebauungsplan mit Umweltbericht
und örtlichen Bauvorschriften

Wohngebiet Beckenäcker mit integriertem Grünordnungsplan

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 ... 4
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 „Beckenäcker“ ... 8
7. Behandlung der Umwelt schützenden Belange ... 9
7.1. Scopingverfahren zum Umweltbericht nach § 4 Abs. 1 BauGB ... 9
7.2. Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele ... 10
7.3. Untersuchungsrahmen des Umweltberichtes ... 12
7.4. Grünordnungsplan ... 20
8. Begründung zu den planerischen Festsetzungen ... 21

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO ... 21
A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO) ... 21
A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO) ... 22
A.3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO ... 23
A.4. Bauweise (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 22 BauNVO) ... 23
A.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) ... 24
A.6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB) ... 25
A.7. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB) ... 25
A.8. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB) ... 26
A.9. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB) ... 27
A.10. Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 und 14 BauGB) ... 27

B. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung nach BauGB ... 28

C. Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) ... 29
C 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO) ... 29
C 2. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO) ... 29
C 3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO) ... 31
C 4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 und 7 LBO) ... 31
C 5. Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO) ... 31
C 6. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO) ... 32
C 7. Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO) ... 32
C 8. Regenwasserbewirtschaftung (§ 74 (3) 2 LBO) ... 33
C 9. Drainagewasser (§ 74 (1) 3 LBO) ... 33
C 10. Vermeidung von überflüssigem Bodenaushub (§ 74 (1) 3 LBO) ... 34
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. Denkmalpflege 36

Anhang:
Anhang 1: Untersuchungen zum speziellen Artenschutz (Lagepläne 1-5, Tabelle 1-4)

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. 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

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 „Beckenäcker“ als geplante Wohnbaufläche bzw. als Fläche für Gemeinbedarf enthalten. Auf dem nachfolgenden FNP-Ausschnitt wird der geplante Geltungsbereich zur besseren Orientierung dargestellt.

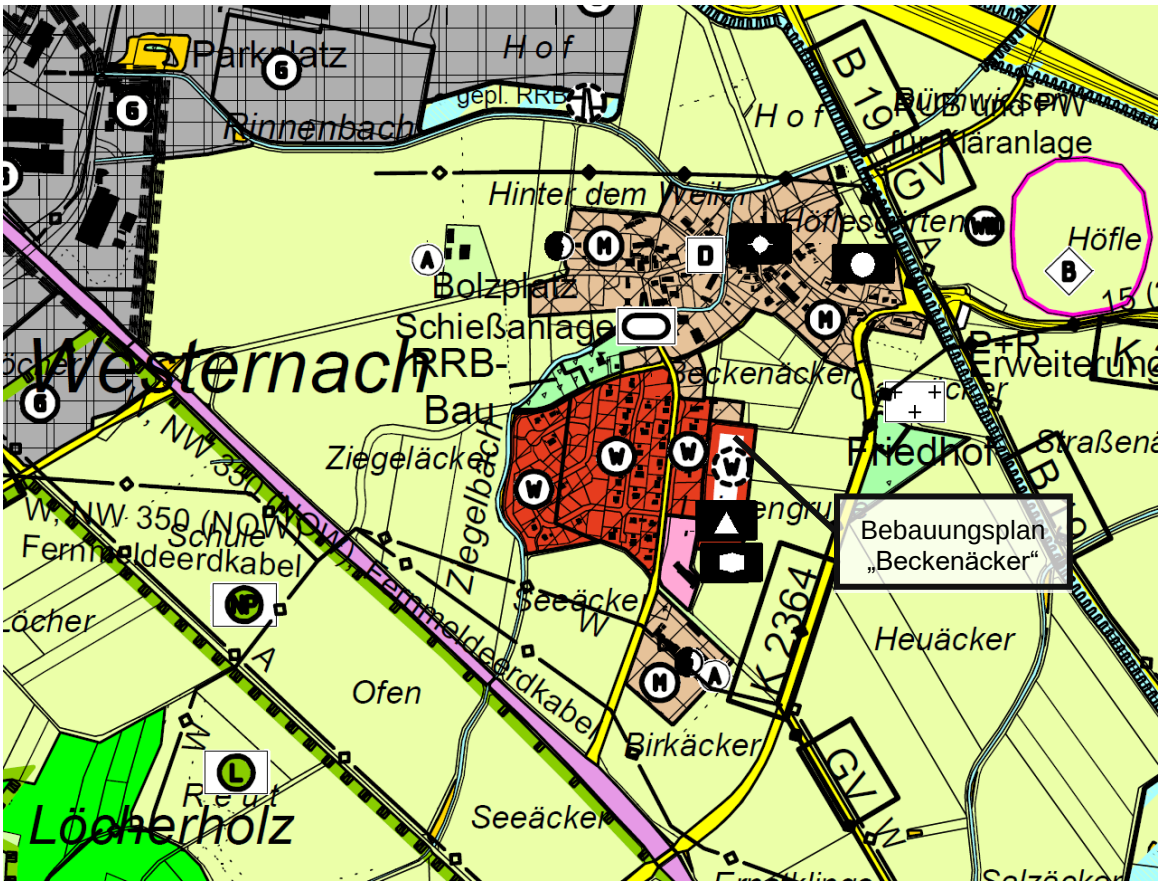

Abbildung 1: Ausschnitt Vorentwurf der 3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplan „GVV Hohenloher Ebene Hohenlohekreis“ (Plan genordet, unmaßstäblich)

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist derzeit nahezu unbebaut. Es wird momentan landwirtschaftlich (überwiegend Ackerlagen) genutzt. Im südlichen Bereich ist teilweise Bebauung vorhanden.

Für die angrenzenden Bereiche besteht bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan („Südlicher Ortsrand“), der in Teilflächen durch diesen Bebauungsplan überplant wird.

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Beckenäcker“ soll das Baurecht für den Bereich östlich des genannten bestehenden Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“ geschaffen werden.

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

4.1. 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.

Im südwestlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist ein Gebäude, das im Kataster als Schulgebäude bezeichnet wird, vorhanden (Teilfläche Fl.Nr 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.

Auch südlich und westlich der Flächen des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ist Bebauung vorhanden. Dieser angrenzende Bereich ist ebenso Teil des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“. Weiter südlich befindet sich ein Gemeindehaus auf der Teilfläche Fl.Nr. 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.

Westlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind bebaute Wohnbauflächen vorhanden.

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

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

5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Beckenäcker“ umfasst die Grundstücke T 14, T49/1, 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. 1,988 ha (T = Teilfläche)

Die Flächenaufteilung ist folgendermaßen aufgegliedert:

Gesamtfläche:	ca. 1,988 ha
davon WA (1) 0,4:	ca. 0,979 ha
davon WA (2) 0,4:	ca. 0,095 ha
davon WA (3) 0,4:	ca. 0,181 ha
davon Verkehrsfläche:	ca. 0,389 ha
davon öffentliche Grünfläche:	ca. 0,086 ha
davon private Grünfläche:	ca. 0,072 ha
davon Flächen für Ver-/Entsorgung:	ca. 0,186 ha

Der Geltungsbereich liegt im Bereich Beckenäcker und Leimengrube.

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 „Beckenäcker“

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

Allgemeines Wohngebiet (1) – WA_1
Der vorliegende Bebauungsplan umfasst die Flurstücke T 51/1, T 52 und T 54 der Gemarkung Westernach, die im Vorentwurf der 3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als geplante Wohnbauflächen ausgewiesen sind

Allgemeines Wohngebiet (2) – WA_2
Der vorliegende Bebauungsplan umfasst die Flurstücke T 51/1 und T 54 der Gemarkung Westernach, die im Vorentwurf der 3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als geplante Wohnbauflächen ausgewiesen sind

Allgemeines Wohngebiet (3) – WA_3
Der vorliegende Bebauungsplan umfasst das Flurstück 55 der Gemarkung Westernach, das im Vorentwurf der 3. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Fläche des Gemeinbedarfs ausgewiesen ist.

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.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen aller Bereiche wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt, die GFZ mit 0,6. Die maximale Gebäudehöhe wird in allen Bereichen mit 8,5 m festgesetzt.

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 0,5 m beträgt.

Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem.
Das Oberflächenwasser wird gesammelt und dem geplanten Regenrückhaltebecken im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches „Kupferaue“ 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.

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
Der Geltungsbereich liegt westlich der Kreisstraße 2364 und der Bundesstraße 19
Durch den vorhandenen Verkehr erfolgt eine Lärmeinwirkung auf den Geltungsbereich.
Zur Ermittlung, ob durch die auftretenden Lärmeinwirkungen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind, wurde eine Lärmprognose erstellt. In der Lärmprognose hat sich ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet nicht überschritten sind und daher keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich in der Nähe eines Kindergartens, eines Dorfgemeinschaftshauses und der Freiwilligen Feuerwehr. Gemäß § 22 Abs. 1 a 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.

Der Freizeitlärm verursacht durch Besucher des Dorfgemeinschaftshauses wurde bereits in der oben genannten Lärmprognose berücksichtigt. Allerdings bezieht sich die Lärmprognose nicht auf den aktuellen Stand der Planung.

Lärmeinwirkungen durch Einsätze und Übungen der Freiwilligen Feuerwehr sind ortsüblich anzusehen und hinzunehmen.

7. Behandlung der Umwelt schützenden Belange

7.1. Scopingverfahren zum Umweltbericht nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind die zuständigen Fachbehörden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (sog. „Scoping“-Verfahren).
Im vorliegenden Vorentwurf werden lediglich allgemeine Hinweise zur Betroffenheit relevanter Umweltziele und Schutzgüter gegeben. Der ausführliche Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes.

Gemäß § 2 a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes einen Umweltbericht beizufügen. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB besteht der Umweltbericht aus:

- einer Einleitung mit Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans sowie der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind,
- einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands,
- einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Konfliktanalyse),
- den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Zu ergänzen sind weiterhin Hinweise auf vorhandene Erkenntnislücken sowie auf die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Bauleitplanes (Monitoring). Eine allgemein verständliche Zusammenfassung schließt den Umweltbericht ab.

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 nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand 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)	-
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)	x
Lärmvorsorge für neue Siedlungsgebiete (DIN 18005)	x
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 nach Kenntnisstand der Umweltprüfung von Bedeutung
- = für den Bebauungsplan nach Kenntnisstand der Umweltprüfung ohne Bedeutung

Der geplante Geltungsbereich liegt gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 außerhalb von Regionalen Grünzügen oder Grünzäsuren. Sonstige relevante regionalplanerische Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

7.3. Untersuchungsrahmen des Umweltberichtes

Der geplante Geltungsbereich umfasst überwiegend eine intensiv genutzte, flache Ackerlage am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Westernach. Westlich angrenzend erstreckt sich Wohnbebauung (Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“). Im Südwesten wurde der nördliche Teilbereich einer Gemeinbedarfsfläche (aktuelle Nutzung: Kindergarten mit baumbestandenem Spielgelände, im Süden angrenzend Feuerwehrhaus) sowie zur Verkehrsanbindung ein Teilabschnitt der Seestraße in den Geltungsbereich aufgenommen. Am Nordrand der geplanten Wohnbebauung befindet sich eine kleine gemischte Baufläche, diese wird aktuell als Garten genutzt.
Nördlich des geplanten Wohngebiets sind eine Fußwegeverbindung und ein Regenrückhaltebecken geplant, hier werden anteilig eine Streuobstwiese sowie ein als vielschürige Wiese gepflegter Bogenschießplatz beansprucht. Im Westen grenzt hier eine Pferdekoppel an.

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

Der vorgesehene Erhebungs- und Untersuchungsrahmen wird im Folgenden kurz skizziert, wobei zwischen den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter differenziert wird.

Untersuchungsraum

Der allgemeine Untersuchungsraum umfasst den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zuzüglich der unmittelbar angrenzenden Flächenstreifen. Für einzelne Fragestellungen (z.B. artenschutzrechtliche Prüfung) können sich funktionsbezogen abweichende Untersuchungsräume ergeben.

Methodik

Ausgangspunkt für die Bestandsbewertung und Eingriffsanalyse ist eine verbal-argumentative Zuordnung der vorhandenen Wert- und Funktionselemente in eine 5-stufige ordinale Wertskala (0 = sehr gering, 2 = mittel, 4 = sehr hoch).

Schutzgut Mensch (Wohn- und Erholungsfunktion)

Betroffenheit des Schutzgutes:

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an bestehende Wohnbebauung und im Südwesten an einen Kindergarten an. Das Kindergartengelände wird durch die geplante Straßenanbindung durchschnitten. Der nördliche Bereich soll entfallen, ebenso der zugehörige Spielplatzanteil. Der Teil südlich der geplanten Straße A soll erhalten bleiben.

Lärmvorbelastungen bestehen zum einen ausgehend von den benachbarten Hauptverkehrsachsen der A 6 (ca. 700 m nördlich) sowie der B 19 (ca. 300 m östlich). Gemäß Umgebungslärmkartierung 2017 im Kartendienst der LUBW liegt der nördliche Teil des geplanten Wohngebietes hinsichtlich des von Hauptverkehrsstraßen ausgehenden Straßenlärms (LDEN: 24 Stunden) im Belastungsband > 55-60 dB(A). Für den Nachtzeitraum (LNIGHT: 22-6 Uhr) liegt der Wert im gesamten Gebiet bei > 45-50 dB (A).
Mögliche Lärmbeeinträchtigungen bestehen zudem ausgehend von der Kreisstraße K 2364 mit einer aktuellen Verkehrsbelastung von ca. 1.595 Kfz/24 h, die etwa 210 m östlich der vorhandenen Wohnbebauung verläuft. Durch die geplante Erweiterung rückt die Wohnbebauung bis auf 145 m an die Kreisstraße heran.
Die immissionsschutzrechtlichen Belange der DIN 18005 (Lärmvorsorge für neue Siedlungsgebiete) sind zu beachten und fachgutachterlich zu bewerten.

Durch das Bauvorhaben entfällt ein am östlichen Ortsrand verlaufender Grünweg. Die durch das Bauvorhaben beanspruchte Ackerlage besitzt aktuell jedoch keine besondere Bedeutung für die Feierabenderholung der Wohnbevölkerung. Durch das geplante Regenrückhaltebecken wird ein Bogenschießplatz mit Bedeutung für Freizeit und Erholung in seinem westlichen Randbereich teilweise beansprucht. Der Bogenschießplatz soll entsprechend verlegt werden.

Im Zuge des Bebauungsplanes ist die Anlage eines zusätzlichen Fußweges vom Nordrand des geplanten Wohngebietes nach Norden bis zu einer Seitengasse der Seestraße geplant. Hierdurch wird die fußläufige Anbindung des Wohngebietes an den Altort von Westernach gewährleistet. Die fußläufige Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den geplanten Bürgersteig an der Erschließungsstraße A zur Bushaltestelle an der Seestraße.

Untersuchungsrahmen:

- Erhebung des Potenziales für die ortsnahe Erholung und des erholungsbedeutsamen Wegenetzes im Rahmen der Biotoptypen- und Nutzungskartierung
- Aspekte des Immissionsschutzes wie die Belange der DIN 18005 (Lärmvorsorge für neue Siedlungsgebiete) werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden geprüft.
- Auswertung vorhandener Planungsgrundlagen

Vorhandene Planungsgrundlagen:

- Landschaftsplan GVV Hohenloher Ebene (Gemeinden Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg) in der Endgültigen Planfassung vom 01.08.2008
- Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Stand: 2019
- Freizeitkarte des Hohenlohekreises 1 : 75.000. Städte-Verlag. Fellbach. 23. Auflage, undat.
- Landkreiskarte Radwandern Hohenlohe 1 : 50.000. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Stuttgart 2011.

Schutzgut Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Betroffenheit des Schutzgutes:

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 FFH-Gebietes 6723-311 „Ohrn- Kupfer- und Forellental“ etwa 2,3 km südwestlich. Eine Beeinträchtigung der wertgebenden Arten und Gebietsbestandteile kann bereits aufgrund des Abstandes zum Schutzgebiet ausgeschlossen werden.

Durch das Vorhaben kommt es unvermeidbar im Bereich einer strukturarmen Ackerlage zu größeren Lebensraumverlusten. Im nördlichen Geltungsbereich wird im Bereich des Bogenschießplatzes durch den Bau des RRB eine vielschürige, mäßig nährstoffreiche Wiese beansprucht. Ebenfalls entfällt am östlichen Ortsrand ein Grünweg mit Ruderalvegetation. An Gehölzen müssen am Straßenanschluss im Bereich der Seestraße 1-2 Straßenbäume gefällt werden, ebenso geht der Laubbaumbestand im Bereich des Kindergarten-Spielgeländes mit überwiegend Ziergehölzen teilweise verloren. Einzelne ältere Laubbäume in diesem Bereich können erhalten werden, dies wird zeichnerisch festgesetzt. Im nördlichen Geltungsbereich müssen zum Bau des Fußweges und der Wasserleitung voraussichtlich zwei hochstämmige Obstbäume sowie mehrere jüngere Obstgehölze entfernt werden.

Für das Vorhaben liegen bereits faunistische Erhebungen zum speziellen Artenschutz vor (Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung M. Wolf, Stand: Juli 2017). Die bereits durchgeführten Erhebungen erbrachten folgende wesentliche Ergebnisse:

- Habitatpotenziale: Die Streuobstbestände im nördlichen Untersuchungsraum weisen zahlreiche Baumhöhlen auf, die Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten als Quartiere und Nistplätze dienen. Zusätzliche Habitateigenschaften für Totholzkäfer weisen einzelne überalterte und abgängigen Gehölze auf (diese sind durch das Vorhaben jedoch nicht betroffen). Vögel finden potenzielle Brutlebensräume auch auf den Äckern des Untersuchungsraums.
- Fledermäuse: Im Untersuchungsraum wurden 2016 fünf Fledermausarten nachgewiesen Zahlreiche Gebäude bewohnende Fledermäuse wurden bei Ihrem Flug von den Siedlungsbereichen zu den Jagdhabitaten beobachtet, wobei die Zwergfledermaus häufig zu beobachten war, die Breitflügelfledermaus nur vereinzelt. Gehölze bewohnende Fledermausarten wurden insbesondere im Bereich der nördlichen Obstwiesen außerhalb des Plangebiets angetroffen (Bechsteinfledermaus, Fransenfledermaus, Kleine Bartfledermaus). Die Bedeutung der Obstgehölze im Gebiet als Jagdhabitat für die lokale Fledermausfauna wird als sehr hoch eingeschätzt.
- Vögel: Im Untersuchungsraum konnten im Frühjahr 2016 insgesamt 28 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 23 als Brutvogelarten und 5 als regelmäßige Nahrungsgäste im Gebiet zu betrachten sind.
  Als Charakterarten des Offenlandes wurden Feldlerche und Schafstelze nachgewiesen. Die im Bereich der Flurstücke 51/1 und 52 liegende Feldflur ist Lebensraum für zwei Brutpaare der Feldlerche. Brutlebensraum der Schafstelze ist vermutlich der Acker südlich des Friedhofs. Die Ackerlagen im Geltungsbereich sind für die Art ein Nahrungsbiotop.
  Bei den freibrütenden Vogelarten hervorzuheben sind die Vorkommen von Girlitz, Hänfling und Wacholderdrossel.
  Es wurden v.a. in den benachbarten Streuobstbeständen insgesamt 11 höhlenbrütende sowie Halbhöhlen und Nischen bewohnende Vogelarten nachgewiesen, darunter Feldsperling und Gartenrotschwanz. Für den Grünspecht wird von einem potenziellen Brutvorkommen im engeren Umfeld des Plangebiets ausgegangen.
  An Gebäude bewohnenden Vogelarten kommen Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling, Rauchschwalbe und Turmfalke vor.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmenerfordernisse sind auf Grundlage des noch auszuarbeitenden Bebauungsplan-Entwurfes durch den Fachgutachter als Vorschlag auszuarbeiten und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Untersuchungsrahmen:

- Flächendeckende Biotoptypen- und Nutzungskartierung im Juni 2017 sowie im August / September 2019. Aufgrund des begrenzten Biotoptypenspektrums und des Fehlens besonders geschützter Feucht- oder Trockenbiotope im Wirkraum des Vorhabens werden vertiefte vegetationskundliche Erhebungen nicht erforderlich.
- Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich, die dem Entwurf des Bebauungsplanes beizufügen ist. Mit der

Erstellung des Artenschutzbeitrages wurde ein entsprechendes Fachbüro bereits beauftragt. Es fanden im Vorfeld folgende faunistische Erhebungen statt:
Habitatpotenzialanalyse vom 05.04.2016;
Fledermauskundliche Untersuchungen (3 Begehungen im Juni/Juli 2016);
Brutvogelkartierung (3 Begehungen im Mai/Juni 2016).

Die Ergebnisse der faunistischen Erhebungen werden im Anhang 1 (Lagepläne 1-5, Tabelle 1-4) dargestellt. Das Untersuchungsprogramm ist auf Grundlage des gegenüber der ursprünglichen Planung geänderten Bebauungsplanvorentwurfes durch den Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen.

- Auswertung vorhandener Planungsgrundlagen

Vorhandene Planungsgrundlagen:

- Naturschutzrechtliche Schutzgebiete, amtlich erfasste § 33- Biotope und Waldbiotope gemäß Geoinformationssystem des Landratsamtes Hohenlohekreis (HOKis), Stand: 2019
- Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Stand: 2019
- Landschaftsplan GVV Hohenloher Ebene (Gemeinden Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg) in der Endgültigen Planfassung vom 01.08.2008 (Mörgenthaler Ingenieure, Öhringen)

Schutzgüter Boden / Fläche, Wasser, Klima / Luft

Betroffenheit der Schutzgüter:

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. Am Ziegelbach kommen holozäne Abschwemmmassen vor.

Bei den betroffenen Bodentypen handelt es sich um Pseudogley- und Pelosol-Parabraunerden aus Fließerden (Bodeneinheit J8 gemäß Bodenkarte 1:50.000).
Diese meist mäßig tiefen bis tiefen Böden auf lössbeeinflussten Standorten werden in der Regel intensiv für den Ackerbau genutzt. Die Bodenwertzahlen gemäß Bodenschätzung liegen überwiegend bei 54-58, lediglich im nördlichen Geltungsbereich um den Bogenschießplatz sind sie reduziert (Bodenwertzahl 47).
Vorbelastungen durch Bodenversiegelung, Bodenabtrag und -umlagerung bestehen v.a. im südwestlichen Geltungsbereich um die bereits vorhandene Bebauung an der Seestraße. Hinweise auf vorhandene Altlasten liegen nicht vor.

Das Gelände im Plangebiet ist wenig reliefiert und insgesamt schwach nach Nordwesten zum Ziegelbach geneigt. Der dem Rinnenbach zufließende Ziegelbach (Gewässer II. Ordnung) stellt den Vorfluter für den gesamten Geltungsbereich dar. Daten zur Gewässerstruktur liegen nicht vor. Im Geltungsbereich sind keine sonstigen oberirdischen Gewässer oder zeitweise wasserführende Gräben vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie benachbart gibt es keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete.

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Die Grenze der Schutzzone IIIB des WSG Kupfer der Gemeinde Kupferzell verläuft ca. 300m östlich.

Der Unterkeuper ist ein Grundwassergeringleiter. Gemäß Landschaftsplan GVV Hohenloher Ebene ist das Plangebiet hinsichtlich Ergiebigkeit und Qualität des Grundwassers überwiegend ohne Bedeutung, im Nordteil von mäßiger Bedeutung. Die Empfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag wird überwiegend als gering, im Norden nahe des Ziegelbaches als mittel bewertet.

Klimaökologisch ist das Plangebiet als Kaltluftentstehungsgebiet ohne nennenswerte gerichtete Kaltluftabflüsse anzusprechen. Gemäß Kartendienst der LUBW lagen die lufthygienischen Vorbelastungen durch z.B. Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub (PM10) für das Bezugsjahr 2010 im Plangebiet im mittleren Bereich. Die Entfernung zur stark befahrenen Bundestraße B 19 beträgt im Minimum ca. 300 m.
Der Planungsraum erbringt aufgrund seines Reliefs und der Entfernung zu hoch verdichteten städtischen Siedlungsräumen keine bedeutenden klimaökologischen Ausgleichsleistungen. Frischluftentstehungsgebiete in Form größerer Gehölzbestände sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

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

Das von den Versiegelungsflächen im Baugebiet ablaufende Oberflächenwasser wird separat gesammelt und einem geplanten Regenrückhaltebecken im Norden des Geltungsbereiches zugeführt. Von hier aus wird das Wasser über einen Leitungsstrang gedrosselt an den Vorfluter Ziegelbach weitergeleitet, so dass der Wasserhaushalt entlastet und die Hochwassergefahr reduziert wird. Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation der Kläranlage zugeführt.

Durch die Bebauung wird die Kaltluftproduktion in einem Kaltluftentstehungsgebiet allgemeiner Bedeutung reduziert.

Durch geeignete Festsetzungen und sonstige Maßnahmen (z.B. Bodenmanagement, Reduzierung des Versiegelungsgrades, Regenwasserrückhaltung, Mindestdurchgrünung des Baugebiets) sollen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima reduziert werden.

<u>Untersuchungsrahmen:</u>

- Auswertung vorhandener Planungsgrundlagen

Vorhandene Planungsgrundlagen:

- Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Stand: 2019
- Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LRGB), Regierungspräsidium Freiburg, Stand: 2019
- Amtliche Bodenschätzungsdaten
- Landschaftsplan GVV Hohenloher Ebene (Gemeinden Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg) in der Endgültigen Planfassung vom 01.08.2008 (Mörgenthaler Ingenieure, Öhringen)

Schutzgut Landschaftsbild

Betroffenheit des Schutzgutes:

Der Geltungsbereich umfasst hauptsächlich eine strukturarme Ackerlage am östlichen Ortsrand von Westernach mit einem vorhandenen durchgrünten Wohngebiet (freistehende Einzelhäuser, im Süden Kindergarten mit baumbestandenem Spielgelände). Aktuell ist flurseitig lediglich eine lückige Ortsrandeingrünung durch die in den Hausgärten stehenden Gehölze vorhanden.

Der Nordteil des Geltungsbereiches wird durch die umliegenden alten Streuobstbestände geprägt. Er ist als dorftypische, landwirtschaftlich geprägte Ortsrandlage noch gut erlebbar und besitzt eine deutlich erhöhte Vielfalt, Naturnähe und Eigenart. Im Landschaftsplan GVV Hohenloher Ebene wird diesem Bereich eine hohe Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung beigemessen.

Im Plangebiet sowie angrenzend sind keine bedeutenden visuellen Vorbelastungen vorhanden. Ausgehend von der Kreisstraße K 2364 im Osten bestehen mäßige Vorbelastungen durch den Straßenverkehr (visuelle Beunruhigung, Licht, Lärm).

Für das Plangebiet prägende Gehölzstrukturen sind die vorhandenen alten Obstbäume sowie einzelne alte Laubbäume im Siedlungsbereich wie z.B. eine Alteiche an der Seitengasse der Seestraße nordwestlich des geplanten Regenrückhaltebeckens. Im Zuge des Bauvorhabens müssen am Straßenanschluss im Bereich der Seestraße 1-2 Straßenbäume gefällt werden, ebenso geht der Laubbaumbestand im Bereich des Kindergarten-Spielgeländes teilweise verloren. Einzelne ältere Laubbäume in diesem Bereich können erhalten werden, dies wird zeichnerisch festgesetzt. Im nördlichen Geltungsbereich müssen zum Bau des Fußweges und der Wasserleitung voraussichtlich zwei mittelalte Obstbäume entfernt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und einer Firsthöhe von maximal 8,5 m vorgesehen. Die Bebauung fügt sich in das vorhandene Ortsbild ein. Durch den Bebauungsplan wird sich der Ortsrand um ca. 70 m nach Osten verlagern. Eine durchgängige flurseitige Ortsrandeingrünung ist aufgrund der geplanten künftigen Erweiterung des Wohngebietes in Abhängigkeit vom Bedarf derzeit nicht vorgesehen.

Für das geplante Regenrückhaltebecken ist zur Einbindung der Anlage in die umgebende dorftypische Ortsrand- und Streuobstlage eine insgesamt naturnahe Gestaltung und eine flurseitige Umpflanzung mit heimischen Gehölzen vorgesehen.

Untersuchungsrahmen:

- Erhebung und Bewertung der landschaftlichen Attraktivität im Plangebiet, Erhebung prägender Landschaftselemente im Rahmen der Biotoptypen- und Nutzungskartierung
- Fotodokumentation
- Auswertung vorhandener Planungsgrundlagen

Vorhandene Planungsgrundlagen:

- Landschaftsplan GVV Hohenloher Ebene (Gemeinden Kupferzell, Neuenstein, Waldenburg) in der Endgültigen Planfassung vom 01.08.2008 (Mörgenthaler Ingenieure, Öhringen)

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Betroffenheit des Schutzgutes:

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 Steinbogenbrücke über den Rinnenbach am nördlichen Ortsrand von Westernach. Dieses Objekt liegt außerhalb des visuellen Wirkraumes des Bauvorhabens.

Es liegen somit 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.

Untersuchungsrahmen:

- Auswertung vorhandener Planungsgrundlagen

Vorhandene Planungsgrundlagen:

- Kleindenkmale gemäß Geoinformationssystem des Landratsamtes Hohenlohekreis (HOKis), Stand: 2019
- Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg, Gemeinde Kupferzell (Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 25 Denkmalpflege), Stand: 11 / 2005
- Regional bedeutsame Kulturdenkmale in der Region Heilbronn-Franken, Karte im Maßstab 1:100.000, Regionalverband Heilbronn-Franken 2003

7.4. Grünordnungsplan

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

Nach dem jetzigen Kenntnisstand lassen sich insbesondere folgende Planungsanforderungen an den Grünordnungsplan ableiten:

- Erarbeitung von Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe in Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima, z.B. durch Begrenzung des Versiegelungsgrades und Regenwasserrückhaltung. Die Möglichkeiten zur Durchführung eines naturschutzrechtlichen Bodenmanagements mit Wiederverwertung des im Plangebiets abgeschobenen humosen Oberbodens auf entsprechend geeigneten Ackerflächen im Umkreis (in Abhängigkeit von der Bodenzahl) sollen im weiteren Ablauf näher geprüft werden. Hierdurch lässt sich auch der Bedarf an externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen reduzieren.
- Erarbeitung von landschaftspflegerischen Maßnahmen und Festsetzungen
- Erarbeitung eines Maßnahmenkonzeptes zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in den Naturhaushalt. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der Erfordernisse aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hohenlohekreises. Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll im Wesentlichen durch planexterne Maßnahmen erfolgen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Böden außerhalb des Geltungsbereiches durch Umsetzung soll dabei vermieden bzw. auf ein Minimum reduziert werden.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes sind folgende Grünflächen dargestellt:

- Vorhandener Grünflächenstreifen an der Seestraße zwischen Straße und Gehweg
- Grünflächen entlang des Gehweges und des geplanten Regenrückhaltebeckens im nördlichen Geltungsbereich
- Kleine Grünflächen entlang der geplanten Straße B für Baumpflanzungen zur Straßenraumgestaltung nach Vorgabe des städtebaulichen Entwurfs

Die Detailplanung der Maßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen mit Ausarbeitung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erfolgt im Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan.

Die rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird in Anlehnung an die „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ (LfU 2005), die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Umweltministerium BW 2006) und die Methodik der Ökokonto-Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr vom 19.12.2010 vorgenommen.

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. des § 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. des § 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. des § 4 Abs. 3 BauNVO

A.1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Gerätehütten und Kleintierstallungen sind bis zu einer Grundfläche von 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Auch Nebenanlagen i. S. des § 50 Abs. 1 LBO sind 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. des § 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 Gerätehütten und Kleintierstallungen ist außerhalb der Baugrenzen begrenzt. Verfahrensfreie Vorhaben außerhalb der Baugrenzen sind zulässig.

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. des § 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 Erdgeschossfußbodenhöhen werden **im Entwurf** 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.

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 OK 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:

Für das Allgemeine Wohngebiet (1) wird eine 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 Einzelhäuser zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet (2) wird eine 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.

Für das Allgemeine Wohngebiet (3) wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 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 Einzelhäuser zulässig.

Begründung:
Im Allgemeinen Wohngebiet (1) liegt die Mehrzahl der geplanten Baugrundstücke zwischen 550 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 und 605 m². Aufgrund der Form der Baugrundstücke sind hier nur Einzelhäuser zulässig.

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise, im Sinne der 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 6,0 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 3,0 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.

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 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). 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.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,5 m beträgt. Überdachte Stellplätze dürfen nur so verkleidet werden, dass eine Ausfahrsicht von 3,0 m hinter 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 3,5 m nicht überschreiten.

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

Öffentliche Stellplätze sind i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 im Planteil als Parkplatzflächen gekennzeichnet.

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

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.

Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades und Verbesserung des Wasserhaushaltes sind 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. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 sind zu unterteilen.

Die überplante Straßenverkehrsfläche im Bereich der Seestraße und der Straße A ist mit einer Breite von 6 m festgesetzt. Am Verlauf der Seestraße werden die Fahrbahn und der Fußweg auf der Ostseite durch einen öffentlichen Grünstreifen getrennt. Der Fußweg verbreitert sich nach Norden und geht in eine Straßenverkehrsfläche über, die die Zufahrt zum Grundstück 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 ein Fußweg unterschiedlicher Breiten (4,5 m, 3 m, 5 m), der in Richtung Nordwesten verläuft und in der Straße Am Schützenhaus endet.

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 m festgesetzt, für Senkrechtparker eine Fläche von 2,50 m x 5 m.

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 m festgesetzt, in der Straße B im Regelfall mit 4,75m. 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.

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

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 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. des § 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. des § 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.

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.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung nach BauGB

Hinweis:
In einem Grünordnungsplan nach § 12 (2) des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg (NatSchG) wird das landschaftspflegerische Maßnahmenkonzept aufbereitet. Die Maßnahmen werden einschließlich der erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in den Entwurf des Bebauungsplanes integriert.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll im Wesentlichen durch planexterne Maßnahmen erfolgen. Entsprechende Hinweise werden unter Berücksichtigung der Erfordernisse aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hohenlohekreises im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

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.

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 und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

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

Nicht zulässig sind Tonnen-, Kuppel- und Bogendächer.
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 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.

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

Dachdeckung:
Zur Dachdeckung 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 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 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 sicher (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 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 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, 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 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 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.

C 6. <u>Außenantennen</u> (§ 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. <u>Anzahl der notwendigen Stellplätze</u> (§ 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.

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 Oberflächengewässer muss getrennt vom Schmutzwasser durchgeführt werden (Trennsystem). Das anfallende Niederschlagwasser (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 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 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).

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 und zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien 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, 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 Bodenaushub (§ 74 (1) 3 LBO)

Der Bodenaushub 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 auf der Autobahn vor Blendwirkung 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

- *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.

D.3. 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)