



Gemeinde Spiegelberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Wohngebiet „Am Wehr“



Entwurf

Textteil, Stand 05.10.2023

Gemeinde Spiegelberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Wohngebiet „Am Wehr“

Auftraggeber:

Gemeinde Spiegelberg
Herr Bürgermeister Uwe Bossert
Sulzbacher Straße 7
71579 Spiegelberg
Tel. +49 7194 9501-0

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2172
Fax +49 711 6454-2100
www.kommunalentwicklung.de
Dipl.-Ing. Helga Lambart – Projektleiterin

Stuttgart, den 05.10.2023

Inhalt

A.	Rechtsgrundlagen	3
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	3
2.	Maß der baulichen Nutzung	4
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	4
2.2	Höhe der baulichen Anlagen	4
2.3	Bezugshöhen	4
3.	Bauweise.....	5
4.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
5.	Flächen für Nebenanlagen	5
6.	Photovoltaikanlagen und Solarthermie-Anlagen.....	6
7.	Flächen für Garagen und Carports	6
8.	Öffentliche Verkehrsflächen	6
9.	Private Verkehrsflächen	6
10.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
11.	Private Grünflächen.....	7
12.	Öffentliche Grünflächen.....	7
13.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
13.1	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	8
13.2	Artenschutzmaßnahmen	8
13.3	Bodenschutzmaßnahmen.....	8
13.4	Metallische Oberflächen	8
14.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	9
15.	Passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden	9
C.	Örtliche Bauvorschriften	11
1.	Äußere Gestaltung der Anlagen	11
1.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	11
1.2	Dachform und Dachaufbauten.....	11
1.3	Dachdeckung	13
2.	Werbeanlagen	13
3.	Einfriedungen, Mauern und Sichtschutzeinrichtungen.....	13
4.	Gestaltung der Freiflächen	14
5.	Höhenlage der Grundstücke.....	14
6.	Stellplatzverpflichtung.....	15
7.	Niederspannungsfreileitungen.....	15

D.	Hinweise	16
1.	Freiflächengestaltung	16
2.	Baurechtliche Abstimmung	16
3.	Artenschutzmaßnahmen	16
4.	Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden	16
5.	Denkmalschutz Bodenfunde	17
6.	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten	17
7.	Bodenschutz	17
8.	Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen	18
9.	Gewässerrandstreifen	18
10.	Grundwasserschutz	19
11.	Geotechnik	20
12.	Entwässerungskonzept	20
13.	Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz	20
14.	Nachbarrecht	20
E.	Pflanzenlisten	21
F.	Aufstellung und Ausfertigung	23

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

Hinweis:

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplans „Am Wehr“ mit örtlichen Bauvorschriften werden alle Festsetzungen aufgehoben, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf frühere Bebauungspläne und Verordnungen beziehen.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude

Nicht zulässig sind

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels der maximalen Grundflächenzahl und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Gebäude mit Satteldach

Bei Gebäuden mit Satteldach gelten die Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) als Höchstmaß. Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen Bezugshöhe und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Gebäude mit Flachdach

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als maximale Höhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante der Attika (OK) des obersten Geschosses.

Dachaufbauten in Form von notwendigen technischen Aufbauten sind zulässig (z. B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten), sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 10 % der gesamten Dachfläche einnimmt und mit diesen die maximal zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,0 m überschritten wird (siehe auch C.1.2).

Anlagen für regenerative Energien

Anlagen für regenerative Energien sind von den maximal festgesetzten Höhenbegrenzungen ausgenommen.

2.3 Bezugshöhen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf eine im Plan festgesetzte Bezugshöhe über Normalhöhen-null (NHN) bezogen.

Werden Grundstücke abweichend von den bestehenden Grundstücksgrenzen gemäß Planeinschrieb geteilt oder zusammengefasst, sind die Bezugshöhen auf Basis der festgesetzten Bezugshöhen an den Gebäudemittelpunkten zu interpolieren oder gegebenenfalls zu staffeln.

Bei entsprechendem Geländeverlauf können die Bezugshöhen für Doppelhäuser und Hausgruppen gestaffelt werden.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

o = offene Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

WA 1

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

WA 2

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt, diese gelten nur oberirdisch. Unterirdische Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, müssen vollständig erdüberdeckt sein. Die Mindesthöhe der Erdüberdeckung beträgt 0,40 m, hiervon ausgenommen sind Terrassen.

Pro Grundstück kann die Errichtung einer Terrassenüberdachung bis zu 20 m² Fläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

5. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 20 m³ handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Pro Grundstück kann ein Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO als Nebenanlage (z. B. eine Geschirrhütte) bis zu 20 m³ Brutto-Rauminhalt zugelassen werden.

Im Böschungsbereich und im Gewässerrandstreifen der Lauter sind Nebenanlagen unzulässig.

6. Photovoltaikanlagen und Solarthermie-Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Photovoltaikanlagen sowie Solarthermie-Anlagen, die auf den Flachdächern errichtet werden, dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht beeinträchtigen.

Photovoltaikanlagen sowie Solarthermie-Anlagen, die auf Satteldächern errichtet werden, sind mit gleicher Neigung in die Dachflächen zu integrieren oder abstandsfrei auf diesen aufzubringen.

7. Flächen für Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur dort zulässig, wo sie gemäß Planzeichnung besonders ausgewiesen sind.

8. Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraums im zeichnerischen Teil ist unverbindlich.

Für die Höhenlagen der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Straßenplanung maßgeblich.

9. Private Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

Die erforderliche Verkehrssicherungspflicht sowie die Unterhaltungspflicht obliegt den Eigentümern.

Die private Verkehrsfläche ist für Rettungsfahrzeuge, Müllentsorgung, Baustellen- und Lieferverkehr sowie für die weitere Gebietsandienung zur Verfügung zu stellen und freizuhalten.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

Die Neuordnung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist öffentlich-rechtlich zu sichern.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden. Baum- und Strauchpflanzungen sind im Bereich von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht zulässig.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen sind zugunsten von Leitungsträgern jederzeit zugänglich zu halten.

11. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

Private Grünfläche 1 (PG 1)

Es handelt sich um den Böschungsbereich der Lauter sowie um die nicht versiegelten Bereiche des Gewässerrandstreifens gemäß Planeinschrieb.

Die bestehenden standortgerechten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für diejenigen standortgerechten Gehölze, die Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist unzulässig.

Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sowie die Nutzung als Lagerfläche, ist unzulässig.

Der Umgang mit und der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.

Private Grünfläche 2 (PG 2)

Private Grünflächen sind als naturbelassene Flächen zu erhalten oder als Gartenflächen bzw. mit Pflanzenwuchs anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen sowie die Anlage versiegelter Flächen sind unzulässig.

12. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.1 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum haben. Sie dürfen nicht nach oben oder seitwärts in die Landschaft abstrahlen und dürfen nur zu den erforderlichen Mindestzeiten betrieben werden.

13.2 Artenschutzmaßnahmen

Die Rodung von Bäumen, Hecken und Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. zulässig.

Vor geplanten Abriss- oder Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie der Entnahme von Gehölzteilen und Höhlenstrukturen ist von Fachleuten zu überprüfen, ob Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln, Fledermäusen oder Eidechsen betroffen sind. Gegebenenfalls sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen (siehe auch D.3).

Für Verglasungen darf kein stark spiegelndes Glas verwendet werden. Eckverglasungen, Wind- und Lärmschutzverglasungen zwischen Gebäuden, Balkonverglasungen, Wintergärten und transparente Verbindungsgänge sind durch Verwendung von halbtransparentem Material oder von geeigneten flächigen Markierungen für Vögel sichtbar zu machen.

13.3 Bodenschutzmaßnahmen

Durch den Baustellenbetrieb verdichtete nicht bebaute Böden auf dem Baugrundstück sind fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren und mit mindestens 20 cm humosem Oberboden anzudecken.

13.4 Metallische Oberflächen

Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus Kupfer, Zink und Blei sowie mit diesen Metallen beschichtete mit dem Regenwasser in Berührung kommende Flächen sind nur mit einer nicht-metallischen Oberflächenbeschichtung oder ähnlich behandelt zulässig.

14. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b) BauGB)

Begrünung der Dächer

Die Flachdächer sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen.

Es ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Dachterrassen sowie Flachdachgauben auf Satteldächern sind von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen (siehe auch C.1.3).

Bepflanzung der Baugrundstücke

Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum aus der Pflanzenliste in Teil E zu pflanzen, sobald eine Neubebauung erfolgt, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume werden auf die erforderliche Bepflanzung der Baugrundstücke angerechnet.

Bestandsbäume auf unbebauten und unbefestigten Flächen sind zu erhalten. Für diejenigen Gehölze, die Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Die festgesetzten Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen.

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind vollständig als mit Vegetation bestandene Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von Kunstrasenflächen sowie lose Steinschüttungen (Stein-, Schotter- und Kiesflächen) sind unzulässig (siehe auch C.4). Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

15. Passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grundlage für die Festsetzungen zu den Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist die Schallimmissionsprognose für das Bebauungsplangebiet „Am Wehr“ in Spiegelberg der Kurz und Fischer GmbH vom 05.07.2023.

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind für die Außenbauteile der möglichen Gebäude die Anforderungen gemäß der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Mindestanforderungen), Ausgabe Januar 2018, für alle Immissionshöhen einzuhalten.

Der Nachweis über die Einhaltung der für die festgelegten Lärmpegelbereiche erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile ist nach den in der DIN 4109-1 und DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Januar 2018) beschriebenen Verfahren durchzuführen und im Rahmen des Bauantrages vorzulegen.

C. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der Anlagen

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig. Das Anstrahlen der Gebäudefassaden ist untersagt.

1.2 Dachform und Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gemäß Planeinschrieb sind in WA 1 Flachdächer und in WA 2 Satteldächer und Flachdächer zulässig mit folgenden Dachneigungen:

FD = Flachdach mit 0° - 5° Dachneigung

SD = Satteldach mit 30° - 45° Dachneigung

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Garagendächer und Carports sind, soweit sie nicht in das Hauptdach integriert sind, nur mit begrünten Flachdächern zulässig.

Bei Bestandsgebäuden, die vor Aufstellung des Bebauungsplans genehmigt worden sind, besteht für die Dachform bzw. Dachneigung sowie für Dachaufbauten Bestandsschutz.

Für Dächer von Bestandsgebäuden, die nicht den vorgeschriebenen Dachneigungen entsprechen, sind Kniestöcke unter Beibehaltung der bestehenden Dachneigung bis zu 0,80 m Höhe oberhalb der obersten Geschosdecke (Rohbau) zulässig.

Flachdächer

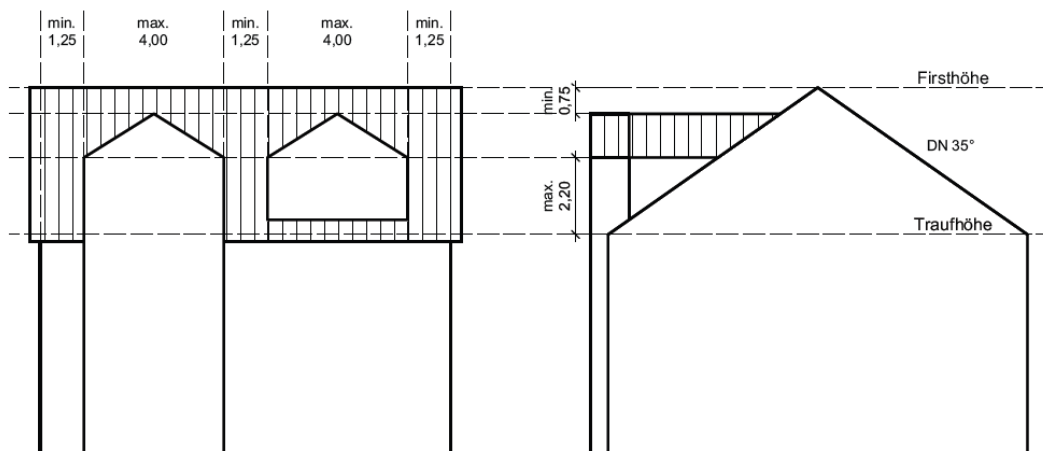
Bei Flachdächern sind Dachaufbauten in Form von notwendigen technischen Aufbauten zulässig (z. B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten), sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 10 % der gesamten Dachfläche einnimmt und mit diesen die maximale zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,00 m überschritten wird. Anlagen für regenerative Energien sind von diesen Festsetzungen ausgenommen (siehe auch B.2.2).

Satteldächer

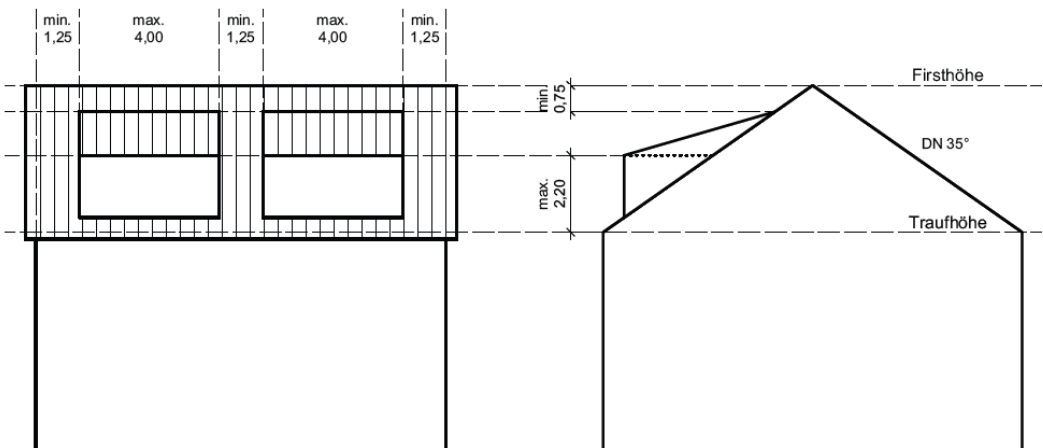
Bei Satteldächern sind untergeordnete Nebendächer als Quergiebel mit Satteldach und Zwerchgauben (Satteldachgauben) sowie Flachdachgauben und Schleppgauben zulässig, wenn folgende Maße eingehalten werden:

- Abstand zur Gebäudeaußenwand mind. 1,25 m
- Abstand untereinander mind. 1,25 m
- Abstand zu einer angebauten Grundstücksgrenze
 (Doppelhaus, Hausgruppen) mind. 1,25 m
- Abstand zum First mind. 0,75 m
- Breite max. 4,00 m
- Gesamtbreite von Quergiebeln und Gauben pro Dachseite max. 60 % der Gebäudelänge
- Traufe der Gaube max. 2,20 m über der Traufhöhe des Hauptgebäudes

Systemzeichnung Quergiebel und Zwerchgauben (unmaßstäblich):



Systemzeichnung Flachdachgauben und SchlepPGAuben (unmaßstäblich):



Je Dachseite und Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig. In der Kombination mit Quergiebeln sind nur Zwerchgauben zulässig. Übereinanderliegende Gauben sind unzulässig.

Dacheinschnitte sind bis maximal 60 % der Dachlänge und einem Mindestabstand von 1,25 m zur Gebäudeaußenwand und zu angebauten Grundstücksgrenzen (DH, H) zulässig.

1.3 Dachdeckung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Flachdächer

Flachdächer sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen (siehe auch B.16).

Es ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Dachterrassen sowie Flachdachgauben auf Satteldächern sind von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen (siehe auch B.14).

Satteldächer

Für die Dacheindeckung von Satteldächern sind Ziegel und Betondachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Quergiebel und Gauben sind in gleicher Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an Hauswänden in einer maximalen Größe von 1,0 m x 1,0 m zulässig, nicht aber an Gartenzäunen und in Vorgärten.

3. Einfriedungen, Mauern und Sichtschutzeinrichtungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Von privaten und öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Zäunen, Hecken und notwendigen Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Einfriedungen:

Es sind lebende Einfriedungen als freiwachsende Hecken oder Schnitthecken zulässig. Entlang privater und öffentlicher Verkehrsflächen sind diese mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Außerdem sind Holzlattenzäune sowie blickdurchlässige Metallgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Diese müssen 10 cm Abstand zum Boden oder zu Fußmauern einhalten. Metallgitterzäune sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.

Mauern:

Mauern sind als notwendige Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

Die Gesamthöhe von notwendigen Stützmauern mit darüber liegender Bepflanzung ist entlang privater und öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Gesamthöhe von Mauer und Bepflanzung von 1,80 m zulässig.

Sichtschutzeinrichtungen:

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Sichtschutzelemente außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ab dem Hausgrund mit einer Länge von maximal 3,00 m und mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Zu privaten und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 3,00 m einzuhalten.

4. Gestaltung der Freiflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und unbefestigten Flächen des Baugrundstücks sind vollständig als mit Vegetation bestandene Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von Kunstrasenflächen sowie lose Steinschütterungen (Stein-, Schotter- und Kiesflächen) sind unzulässig (siehe auch B.14).

Terrassenüberdachungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen haben einen Abstand zu privaten und öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 Metern einzuhalten, sofern sie zugelassen werden (siehe auch B.4).

Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO als Nebenanlage bis zu 20 m³ Brutto-Rauminhalt (z. B. Geschirrhütten) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen haben einen Abstand zu privaten und öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 Metern einzuhalten, sofern sie zugelassen werden (siehe auch B.5).

Flächen für Abfallbehälter haben mindestens 2,00 Meter Abstand zu privaten und öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Sie sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.

5. Höhenlage der Grundstücke

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Die Oberfläche des Geländes ist in seiner Höhe an angrenzende Verkehrsflächen und an die Höhe der Nachbargrundstücke anzugleichen.

6. Stellplatzverpflichtung

(§ 37 Abs. 1 und 2 LBO, § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Kfz-Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- pro Wohneinheit kleiner 40 qm Wohnfläche: 1 Kfz-Stellplatz
- pro Wohneinheit größer 40 qm bis 80 qm Wohnfläche: 1,5 Kfz-Stellplätze
- pro Wohneinheit größer 80 qm Wohnfläche: 2,0 Kfz-Stellplätze

Halbe Stellplätze werden pro Gebäude im Ergebnis aufgerundet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Fahrradstellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- pro Wohneinheit kleiner 40 qm Wohnfläche: 1 Fahrradstellplatz
- pro Wohneinheit größer 40 qm Wohnfläche: 2 Fahrradstellplätze

Die Berechnung der Wohnflächen zur Festlegung der Anzahl von Kfz-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen erfolgt ohne Berücksichtigung von Terrassen und Balkonen.

7. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen zum Zweck der Telekommunikation sind unzulässig. Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

D. Hinweise

1. Freiflächengestaltung

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan mit folgenden Darstellungen einzureichen:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen mit Baumstandorten und Angaben der Arten

2. Baurechtliche Abstimmung

Zur Gewährleistung der geforderten einheitlichen Dachneigungen bei Doppelhäusern und Reihenhäusern wird empfohlen, zeitversetzte Planungen mit der Gemeinde abzustimmen.

3. Artenschutzmaßnahmen

Für die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Eidechsen ist es erforderlich artenschutzrechtliche Prüfungen und Untersuchungen zur Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Vorfeld von geplanten Abriss- oder Umbaumaßnahmen an betroffenen Gebäudeteilen, Gehölzen mit Höhlenstrukturen sowie im Bereich von Mauern und Steinschüttungen gemäß dem empfohlenen Untersuchungsumfang (S. 9) der artenschutzrechtlichen Vorprüfung der Planungsgesellschaft Breisch Henne Mühlinghaus mbH durchzuführen. Als Ergebnis können dann ggf. Vermeidungsmaßnahmen festgelegt werden (siehe auch B.13.2).

Glasflächen an Fassaden sind möglichst vogelschlagmindernd umzusetzen. Geeignete Möglichkeiten zur Gestaltung von Glasflächen zur Vermeidung von Kollisionen für Vögel können der Veröffentlichung „Schweizerische Vogelwarte Sempach (HRSG 2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ entnommen werden (siehe auch B.13.2).

Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen (z. B. Entwässerungsschächte).

4. Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden

Auf die Schallimmissionsprognose im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Kurz und Fischer GmbH vom 05.07.2023 wird verwiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Vorkehrungen gemäß DIN 4109-1 und DIN 4109-2 vom Januar 2018 zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen. Es werden deshalb Bereiche für die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ (Lärmpegelbereiche) festgesetzt.

Für die innerhalb der Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden (siehe Anlage 3.1 der Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH) sind Vorkehrungen zur Geräuschkürzung zu treffen.

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

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

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

5. Denkmalschutz Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

6. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Soweit sich durch die Baumaßnahme Hinweise auf Flächenbelastung ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

7. Bodenschutz

(BBodSchG und LBodSchAG)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung).

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 10 Nr. 3 LBO).

8. Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen

(LKreiWiG)

Auf die Pflicht zur Einhaltung des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) wird hingewiesen.

Bei der Konstruktion und der Materialauswahl zur Errichtung baulicher Anlagen soll darauf geachtet werden, dass die nach dem Ende der Nutzungsphase beim Rückbau und Abbruch der Anlagen anfallenden Abfälle verwertet werden können, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

Bei der Errichtung und beim Abbruch baulicher Anlagen ist sicherzustellen, dass die dabei anfallenden Abfälle möglichst hochwertig verwertet werden, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

9. Gewässerrandstreifen

Die asphaltierte Fläche gemäß Vermessung des Vermessungsbüro Dr. Ing. Volker Schwarze vom 07.12.2022 hat Bestandsschutz. Bauliche Veränderungen oder ein Vollausbau der Privatstraße bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Im Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 Absatz 4 WHG verboten:

1. Die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Gemäß WG § 29 (2) sind in den Gewässerrandstreifen Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

In den Gewässerrandstreifen sind ebenfalls verboten

1. der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
3. die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollen-spendenden Trachtflächen für Insekten. (WG § 29 (3))

10. Grundwasserschutz

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist die Untere Wasserbehörde auch für die baurechtliche Entscheidung gem. § 98 (2) WG zuständig.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind vorher gemäß § 37 (2) WG dem Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 (4) WG dem Landratsamt - Untere Wasserbehörde - angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

11. Geotechnik

Das Plangebiet liegt nach der im LGRB-Kartenviewer eingesehenen Geologischen Karte M 1:50.000 im Bereich der Pelosol-Braunerden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

12. Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Das Schmutzwasser wird zusammen mit dem Niederschlagswasser in einen vorhandenen Mischwasserkanal in der Privatstraße „Am Wehr“ eingeleitet und zur örtlichen Kläranlage im Lautertal geleitet, wo es gereinigt wird und in die Lauter gelangt.

13. Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz

Auf die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes zum Erlass eines Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes und zur Verankerung des Klimabelangs in weiteren Rechtsvorschriften vom 7. Februar 2023 wird hingewiesen.

14. Nachbarrecht

Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist in seiner aktuellen Fassung einzuhalten.

E. Pflanzenlisten

Grundsätzlich ist bei allen Pflanzungen darauf zu achten, dass gebietsheimische Pflanzen verwendet werden, um die biologische Vielfalt zu erhalten und eine Florenverfälschung zu vermeiden.

In der Tabelle werden die Arten der gebietsheimischen Gehölze im Plangebiet aufgeführt. Bei der konkreten Planung können Landschaftsarchitekten/-gärtner über die genauen Ansprüche der einzelnen Arten informieren.

Außerdem können hochstämmige Obstbäume verwendet werden.

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe		Verwendung		
		1	2	a	b	c
Bäume						
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		x	(x)	x	x
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	x		(x)	x	x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	x		-	x	x
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle		x	-	x	x
<i>Alnus incana</i>	Grauerle		x	-	x	x
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke		x	(x)	x	x
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		x	(x)	x	x
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	x			x	x
<i>Fraxinus excelsior*</i>	Esche	x		(x)	x	x
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	x		-	x	x
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		x	-	x	x
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		x	-	x	x
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	x		x	x	x
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	x		x	x	x
<i>Salix alba</i>	Silberweide	x		-	x	x
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide	x		/	x	x
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	x		(x)	x	x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	x		-	x	x
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	x		-	x	x

* Verwendung ist zur Zeit wegen des Eschentriebsterbens nicht zu empfehlen

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe		Verwendung		
		1	2	a	b	c
Sträucher						
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn			x		x
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche			x		x
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel			x		x
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss			x		x
<i>Crataegus laevigata</i>	zweiggrifflicher Weißdorn			x		x
<i>Crataegus monogyna</i>	eingrifflicher Weißdorn			x		x
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen			-		x
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum			-		x
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster			-		x
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche			x		x
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe			x		x
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn			-		x
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose			x		x
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose			x		x
<i>Salix caprea</i>	Salweide			x		x
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide			x		x
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide			x		x
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide			x		x
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide			x		x
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder					x
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder					x
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball					x
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball					x

Größe

- 1: Baum I. Ordnung (Maximalhöhe >20 m)
2: Baum II. und III. Ordnung (Maximalhöhe <20 m)

Verwendung

- a: Straßen, Parkplätze
b: Spielplätze
c: Ortsränder, Hecken, Grünflächen

Legende

- x = zutreffend / geeignet
(x) = geeignet mit Einschränkungen / in Sorten
- = nicht geeignet

F. Aufstellung und Ausfertigung

Aufstellung:

Gemeinde Spiegelberg

Spiegelberg, den

Herr Uwe Bossert, Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Spiegelberg, den

Herr Uwe Bossert, Bürgermeister