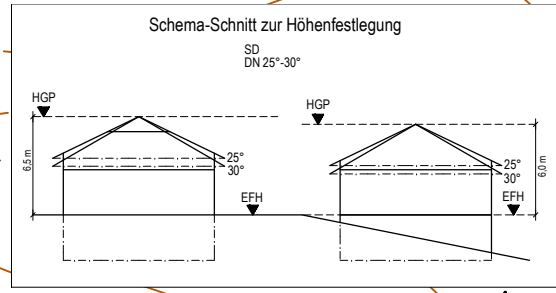
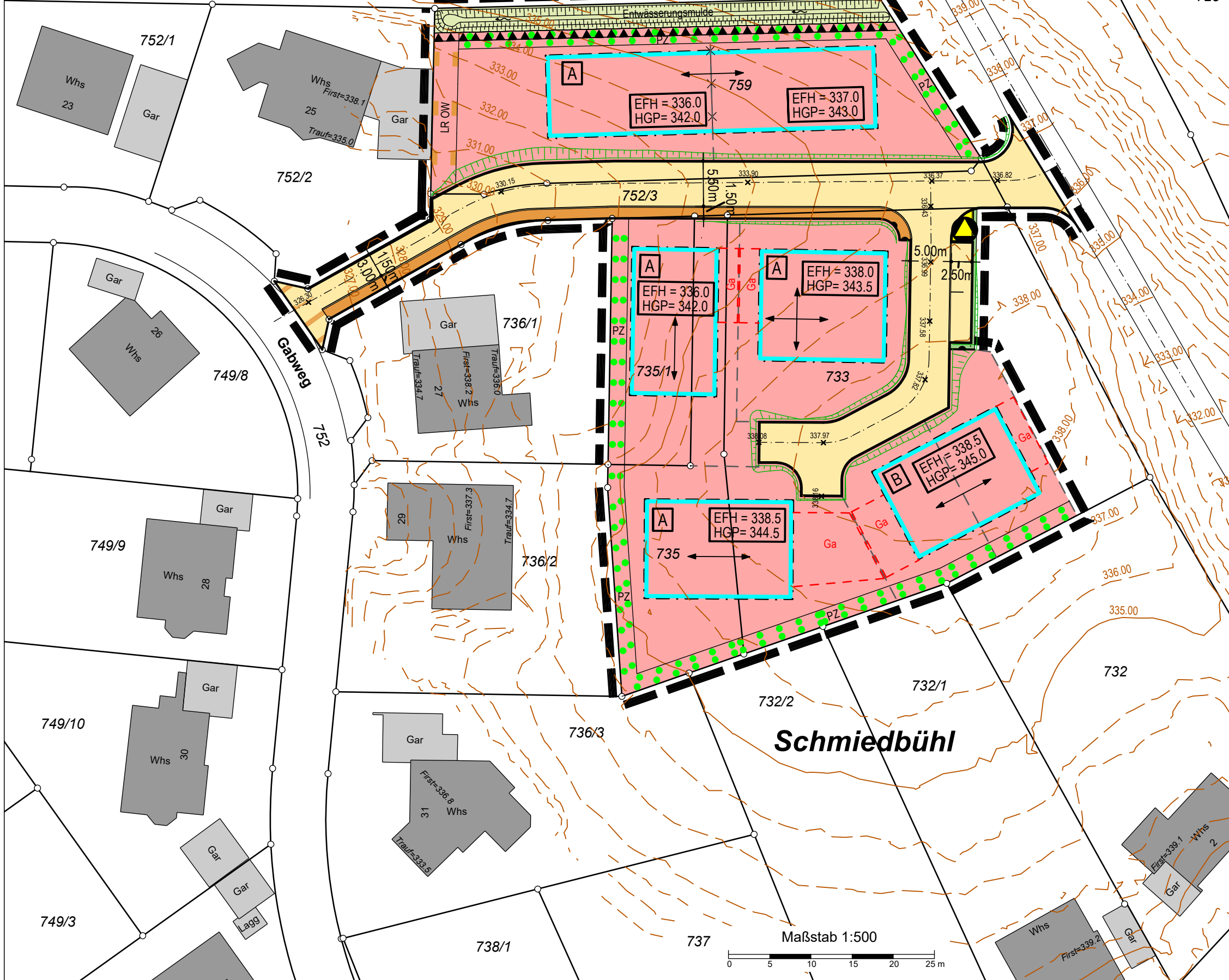


A		B	
WA	siehe Planeintrag	WA	siehe Planeintrag
0,4	-	0,4	-
-	b <sub>1</sub>	-	b <sub>2</sub>
2	SD DN 25-30°	2/1	SD DN 25-30°



- ZEICHNERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 1-11 BauNVO)
    - WA Allgemeines Wohngebiet
  - Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) BauGB, § 16-18 BauNVO)
    - 0,4 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4
    - SD zulässige Dachneigung
    - DN Satteldach
    - 2/1 max. Zahl der Wohnungen je Einzelhaus/Doppelhaus
    - b<sub>1,2</sub> besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil
  - Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, 23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)
    - Baugrenze
    - Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
      - Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers
    - Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)
      - Ga Garagen - eingeschossig
    - Füllschema der Nutzungsschablonen
 

Art der baul. Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
max. Zahl der Wohng. je Geb.	Dachform und Dachneigung
    - Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB) (Höhenangaben in Metern ü.N.N.)
      - EFH Erdgeschossfußbodenhöhe gem. Textteil (Höhenangabe)
    - Verkehrflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauGB)
      - Aufteilung unverbindlich
      - Gehweg
      - Fahrbahn mit geplanter Höhenlage (Abweichungen möglich)
      - Parkplatz
      - Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
      - Gemischt genutzte Verkehrsanlage
      - Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt
    - Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
      - Nutzung siehe Planeinschrieb
    - Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
      - Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil
    - Wasserflächen und Flächen für die Abwasserentsorgung, die Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 (2) Nr. 7 u. (4) § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)
      - Aufschüttung oder Mauer zum Schutz gegen Oberflächenwasserertritt (Höhe ca. 40 cm über Geländehöhe Urd Gelände)
      - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbewegung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)
        - Fläche für Sammelbehälter wiederverwertbare Abfälle
      - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
        - Leitungsrecht für Oberflächenwasser
      - Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 2 (1) 26 BauGB)
        - Flächen für Abgrabungen
        - Flächen für Aufschüttungen



Landkreis: Rems-Murr-Kreis  
 Gemeinde: Oppenweiler  
 Gemarkung: Reichenberg

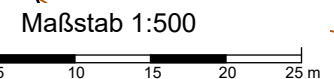
**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

**„Schmiedbühl 2024“**

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	ALKIS
1:500	01.09.2023/20.12.2023	3 2019 0612-01	Stand:15.10.2019

**Käser ingenieure** Vermessung · Stadtplanung  
 Käser Ingenieure GmbH + Co. KG  
 Büro Untergruppenbach  
 Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach  
 Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26  
 info@kaeser-ingenieure.de  
 www.kaeser-ingenieure.de

**Schmiedbühl**



Landkreis: Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde: Oppenweiler  
Gemarkung: Reichenberg

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# „Schmiedbühl 2024“

Maßstab 1 : 500

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

Projektnummer: 3 2019 0612-02



### Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

#### Büro Untergruppenbach

Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 01.09.2023/20.12.2023

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1))	am	26.09.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	11.10.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 19.10.2023 bis	20.11.2023
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom 19.10.2023 bis	20.11.2023
Beschluss zur Veröffentlichung im Internet bzw. zur öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	06.02.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§§ 2 (1), 3 (2) BauGB)	am	26.03.2024
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 27.03.2024 bis	29.04.2024
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	07.05.2024
Genehmigung durch das Landratsamt	am	26.06.2024
Ausgefertigt:	Oppenweiler, den	09.07.2024

  
Böhler, Bürgermeister 

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

am 10.07.2024

Zur Beurkundung:

  
Böhler, Bürgermeister 

## **Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften**

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

# **1. Bebauungsplan „Schmiedbühl 2024“**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**

#### **a) Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)**

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Stellplätze sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

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

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan als höchster Gebäudepunkt (HGP) in m über Normalnull (ü. NN) festgesetzt. Der HGP wird durch den höchsten Punkt des Daches (Dachfirst) definiert. Unterschreitungen sind zulässig.

### **1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)**

Die Höhenlage baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) in Normalnullhöhe nach oben begrenzt. Unterschreitungen sind zulässig.

### **1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

### **1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

#### **a) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise (b<sub>1</sub>):**

Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 18 m mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

#### **b) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise (b<sub>2</sub>):**

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 16 m mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise. Bei Doppelhäusern wird auf die Festsetzung Nr. 2.1 a - c hingewiesen.

### **1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen im Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhausteil.

### **1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- b) Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen mit:
  - 1. untergeordneten Bauteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen,
  - 2. Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten und Terrassen, um bis zu 2 m ist zulässig, wenn sie nicht breiter als 5 m sind und von Nachbargrenzen mind. 2 m entfernt bleiben.Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss in allen Fällen mindestens 2 m betragen.

### **1.8 Nebenanlagen, Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.  
Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss 2,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- b) Nicht überdachte Stellplätze sind – im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche – allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Vorgaben nach 1.9 a) sind zu beachten.
- c) Sonstige Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 40 m<sup>3</sup> auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Nebenanlagen, sofern als Gebäude beabsichtigt, gilt: Ihre Anzahl ist auf ein (1) Gebäude pro Baugrundstück beschränkt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

### **1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ist unzulässig.
- b) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- c) Durch Baumaßnahmen bedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu beschränken.

Verdichtete Bereiche sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen wieder wirkungsvoll zu lockern.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Sollte Bodenaushub durch die Gestaltung des Planungsgebietes oder einem daran anschließenden Bauvorhaben anfallen, ist dieser vorrangig durch einen Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden.

Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind entsprechende Verwertungs- oder Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen insbesondere durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bei Vorhaben von mehr als 1 Hektar kann eine Bodenkundliche Baubegleitung verlangt werden. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen. Sollte ein Vorhaben zulassungsfrei sein, muss das Konzept sechs Wochen vor Beginn dem Landratsamt vorliegen.

- d) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff bei der Dacheindeckung (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- e) Zur Schonung nachtaktiver Insekten, Fledermäuse und Vögeln sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel (LED-Lampen, nicht heiß werdende Lampen und Leuchten) mit nach unten gerichteten Leuchtkörpern und wenig Streulicht-Erzeugung nach aktuellem Stand der Technik einzusetzen. Die Außenbeleuchtung sollte durch Abschaltzeiten und Einsatz von Bewegungsmeldern auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt werden.
- f) Für Fenster- und Glasflächen die größer als 2 m<sup>2</sup> und zu den östlichen und nördlichen Außenbereichsflächen hin geplant sind, ist Vogelschutzglas der Kategorie A zu verwenden.
- g) Rodungen von Gehölzen müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen im Winter im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Da einige Fledermausarten, wie das Braune Langohr (*Plecotus auritus*), auch in kleinvolumigen Baumhöhlen überwintern können, sind im Vorfeld der Rodung die Höhlenbäume auf ein Vorkommen von Fledermäusen durch eine sachverständige Person zu überprüfen und alle Höhleneingänge sachgemäß zu verschließen.
- h) Als Ersatz für verlorengegangene Brutstätten sind fünf künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter in der Umgebung unter fachkundiger Anleitung anzubringen.
- i) Als Ersatz für verlorengegangene Tagesquartiere sind 10 Fledermauskästen in unmittelbarer Umgebung durch eine fachkundige Person anzubringen. Die Quartiere sollten mit 3 m Mindesthöhe möglichst hoch angebracht werden. (Siehe Dazu auch Hinweis k) )
- j) Als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Lebensraum für Zauneidechsen sind Flächen durch Steinriegel oder Totholzhaufen attraktiv zu gestalten, sodass Versteckmöglichkeiten und sonnenreiche Plätze für die Wärmeregulation der Tiere zur Verfügung gestellt werden. Diese Strukturen können im Bereich der geplanten Entwässerungsmulde angelegt werden. Potentielle Ersatzhabitats für vergräunte Individuen finden sich nördlich des Plangebiets auf den angrenzenden Wiesenflächen und südexponierten Böschungen. Durch eine extensive Pflege ist ein erhöhtes Insektenvorkommen zu erwarten, welche wiederum Reptilien, Vögeln und Fledermäusen als Nahrung dienen.

### 1.10 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Flächiger Pflanzzwang: Je angefangene 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- und/oder Obstbaum sowie zwei Laubsträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.10 c). Die Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg sind zu beachten.
- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind flächig mit gebietsheimischen, standortgerechten und nach Möglichkeit schnell wachsenden Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m<sup>2</sup> zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens vier Sträucher zu pflanzen. Die erforderliche Anzahl zu pflanzender Laubsträucher aus anderen Festsetzungen kann auf die zu pflanzenden Laubsträuchern im flächigen Pflanzzwang (PZ) angerechnet werden. (Artenempfehlung siehe 1.10 c). Notwendige Stützmauern und Aufschüttungen zur Modellierung des Geländes sowie Aufschüttungen oder Mauern zum Schutz gegen Oberflächenwassereintritt sind in den Pflanzflächen zulässig.
- c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang:

#### Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

#### Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Apfel  
Birne  
Süßkirsche  
Zwetschge  
Mirabelle

#### Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### **1.11 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb bzw. Kennzeichnung. Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die öffentlichen Grünflächen sind als extensives Grünland mit blütenreicher Hochstaudenflur zur Förderung der aktuell zurückgehenden Insektenfauna, insbesondere der Schmetterlingsfauna, zu entwickeln.

### **1.12 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Der befestigte Anschluss an befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen darf bei Baugrundstücken mit bis zu 12 laufenden Metern Verkehrsflächenanschluss maximal 6,0 m breit sein. Bei Baugrundstücken mit mehr als 12 laufenden Metern Anschluss an befahrbaren Verkehrsflächen erhöht sich die maximale befestigte Anschlusslänge auf 50 % der angrenzenden Länge.

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

Die im Lageplan mit „LR OW“ dargestellten Flächen sind zur Ableitung des Oberflächenwassers mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Oppenweiler zu belasten. Die Einleitung von Schmutzwasser ist nicht zulässig.

### **1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind auf den, an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließenden, Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

## Hinweise:

- a) Im Plangebiet können Funde zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) handelt. Solche Funde sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 DSchG).

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.)

- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).

- c) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.

- d) Mutterboden der beim Bau der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten. Bei der technischen Durchführung ist die DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten. Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

- e) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Mainhardt-Formation (Obere Bunte Mergel) sowie der Hassberge-Formation (Kieselsandstein).

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Mainhardt-Formation (Südwestdrittel des Plangebiets) zu rechnen.

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.

- f) Es wird empfohlen, an den Grün- und Außenbereichsflächen zugewandten Gebäudeseiten größere Glas- und Fensterflächen mit Vogelschutzglas der Kategorie A auszustatten. Alternativ werden wirksame Markierungen gegen Kollisionen empfohlen. Z.B. vertikale Linien (mind. 5mm breit bei max. 10 cm Abstand), horizontale Linien (min. 3mm breit bei max. 3 cm Abstand oder min. 3mm breit bei max. 5 cm Abstand), Punktraster.

- g) Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden.
- h) Die Struktur des östlich angrenzenden Biotops und des darin befindlichen Hohlwegs darf nicht verändert werden. Baustelleneinrichtungen sind außerhalb des Biotops unterzubringen. Der Hohlweg ist während durchzuführender Baumaßnahmen nach Westen mit einem Bauzaun zu schützen.
- i) Im Norden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mindestens zeitweise (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden) resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind von den zukünftigen Anwohnern zu dulden bzw. durch Vorkehrungen auf den Baugrundstücken zu minimieren.
- j) Die aktive und passive Nutzung von Solarenergie wird im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bebauung empfohlen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht.
- k) Die Schaffung von integrierten Fledermausquartieren an einem oder mehreren der geplanten Neubauten ist der Aufhängung von handelsüblichen Fledermauskästen aus vielfältigen Gründen vorzuziehen. Unter anderem sind integrierte Quartiere wie eine für Fledermäuse zugängliche Fassadenverkleidung oder Attika leichter zu unterhalten, da eine jährliche Reinigung entfällt. Zudem ist von einer größeren Langlebigkeit der Quartiere und einer besseren Eignung für Wochenstubenquartiere auszugehen. Einem großen Gebäudequartier wie einer zu allen Gebäudeseiten durchlässigen Attika kann i. d. R. ein Wert von 10 Fledermauskästen beigemessen werden. Die Fledermäuse können dadurch in dem Attikaquartier ihre Hangplätze entsprechend der Wetterlage und Parasitendruck nutzen und müssen nicht zwischen einzelnen Fledermauskästen wechseln.
- l) Zur Förderung von Insekten wird eine naturnahe Gestaltung der Außenanlagen mit blütenreichen Flächen empfohlen. Für Insekten und Kleinsäuger können z. B. kleinflächige, lineare und selten gemähte Gras- und Krautsäume hergestellt werden, die sich durch einen geringen Pflegeaufwand charakterisieren.
- m) Schutz der an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen auf Grund dem Vorhandensein von Schmetterlingen durch z. B. einen Bauzaun, um ein Befahren der Fläche oder eine Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche zu vermeiden.
- n) Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, müssen die Reptilien vor den Bauarbeiten aus dem geplanten Baufeld vergrämt werden. In diesem speziellen Fall ist eine strukturelle Vergrämung auf der westlich der Schiffrainer Straße liegenden Wiesenfläche durchzuführen. Hierfür wird durch eine regelmäßige Mahd die Attraktivität der Fläche hinsichtlich Deckung und Nahrungsverfügbarkeit gesenkt. Diese Methode ist zu anderen Vorgehensweisen vergleichsweise wenig invasiv und schont die Tiere. Die Wiesenfläche sollte im Vorfeld der Bauarbeiten regelmäßig kurz gemäht werden.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schmiedbühl 2024“:

### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag.

Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach (bis DN 10°). Freistehende überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdachkonstruktionen (DN max. 10°) und extensiver Begrünung zu versehen.

b) Farbgebung der Dächer: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun, mittel- bis dunkelgrau und anthrazitfarben. Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Solare Energiegewinnungsanlagen sind hiervon ausgenommen. Bei Doppelhaushälften ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

c) Dachaufbauten sind bis maximal  $\frac{1}{3}$  der Dachlänge zulässig und müssen 1,5 m von seitlichen Dachrändern abgerückt werden. Bei Doppelhäusern kann die Regelung auf die gesamte Dachlänge bezogen werden. Bei Dachaufbauten gilt: Dachgauben sind auch mit von den Hauptgebäuden abweichenden Dachformen und Dachneigungen zulässig, Flachdachgauben sind nicht zulässig.

d) Farbgebung der Außenfassaden: Zulässig sind nur gedeckte Farben. Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

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

a) Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) – auch mit darin einbezogenem Maschen- und Knüpfdraht oder Stabgitterzäune – bis 1,5 m Höhe zulässig.

Von Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (d.h. nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) ist mit jeglichen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).

b) Stützmauern

Von öffentlichen Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

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

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

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

Je Baugrundstück ist eine Regenwasserzisterne mit einem Nutz- und Rückhalteraum von mindestens 4 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen herzustellen, deren gedrosselter Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen ist. Der Rückhalteraum muss dabei mindestens 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche umfassen. Der Abfluss darf im Maximum nicht mehr als 2,5 Liter pro Sekunde betragen. Es wird zudem empfohlen, je Baugrundstück eine Sickergrube für Regenwasser herzustellen.