



GROSSE KREISSTADT

Bebauungsvorschriften

„Mühlwiesenanger“

im Stadtteil Hubertshofen

Stand: Satzung





A) Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. L, S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. L, S. 3786).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- **Landesbauordnung (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGL. S. 582 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 73).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1–15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (**WA**) gemäß § 4 BauNVO.

1.1.1 Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Dorfgebiet (**MD**) gemäß § 5 BauNVO.

1.2.1 Die in § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die in § 5 Abs. 2 BauNVO als Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) genannten Anlagen sind ebenfalls nicht zulässig. Die in § 5 Abs. 3 genannte Ausnahme (Vergnügungsstätten) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 **Allgemein**

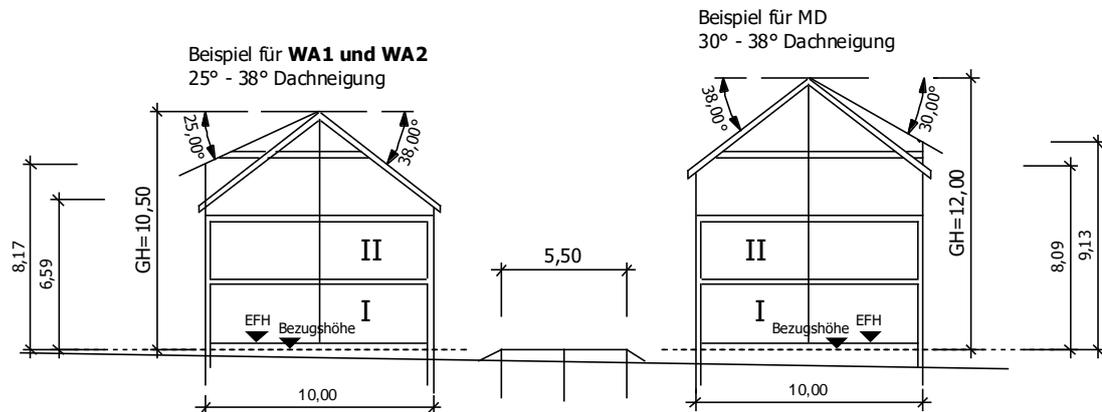
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Geschosshöhe und der maximalen Gebäudehöhe. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragungen im zeichnerischen Teil.

2.2 **Festlegung der Bezugshöhe**

Als Bezugshöhe wird die Oberkante der Erschließungsstraße festgelegt, welche von der Mitte des Gebäudes am kürzesten entfernt ist. Die Bezugshöhe kann mit der EFH (Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) maximal um 0,5 m überschritten werden. Ist ein Grundstück von mehr als einer Seite erschlossen, ist stets die Höhe der Erschließungsstraße maßgebend, welche an die Langseite des Grundstücks anschließt.

2.3 **Gebäudehöhe**

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) für die Bebauung ist in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans festgelegt. Als Bezugspunkt bzw. Messvorschrift gilt die unter 2.2 ermittelte Bezugshöhe.



Systemskizzen

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Im **WA1** sind nur Einzelhäuser zulässig und im **WA2** sowie im **MD** nur Einzel- und Doppelhäuser.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt.
- 4.2 Die der Versorgung der Wohngebäude mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Bauflächen zulässig (oberirdische Anlagen jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen den Fluchten des Hauptbaukörpers und der Erschließungsstraße).

5. Garagen / Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Fahrradunterstände sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der durch besonderes Planzeichen – rot gestrichelte Linie – gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in ihrer Anzahl auf eine und ihrer Größe auf 40 m³ Bruttorauminhalt pro Grundstück begrenzt.

Terrassen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Vorgartenbereich (zwischen den Fluchten des Hauptbaukörpers und der Erschließungsstraße) sind Nebenanlagen unzulässig.



7. Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind in dem Plangebiet unterirdisch zu führen.

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

8.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen, sofern eine Verunreinigung durch Lagerung/Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/-wartung oder ähnliches nicht zu erwarten ist. Als wasserdurchlässige Materialien gelten insbesondere Rasenpflaster mit 2–3 cm breiten Fugen, Schotterrasen, Ökodrännpflaster und Dränasphalt.

8.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

8.3 Dachflächen der Nebengebäude und der Garagen, die nicht überbaut oder als Terrasse genutzt werden und die eine Dachneigung von weniger als 15° aufweisen, sind extensiv zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten und mit einer vegetationsfähigen Substratschicht (Höhe gemäß dem Stand der Technik) zu versehen. Von der Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachfläche gemäß Abschnitt B) Nr. 1.2 als Dachterrasse ausgebildet ist oder der Nutzung der Sonnenenergie dient.

Für die Begrünung sind folgende Pflanzen zu verwenden:

Liste von Pflanzen für extensive Dachbegrünung (sonnig – halbschattig):

Kriechender Günsel, Schnittlauch, Dach-Trespe, Herbstkrokus, Karthäusernelke, Federnelke, Bärenfellschwengel, Schafschwengel, Gemeines Sonnenröschen, Schillergras, Majoran, Silberfingerkraut, Frühlingsfingerkraut, Lungenkraut, Kleiner Wiesenknopf, Blaustern, Sedum-Arten wie z.B. Scharfer Mauerpfeffer, Hybriden Hauswurz, Feldthymian, Gemeiner Thymian.

9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zulässigkeit von Wohnungen wird wie folgt geregelt:

- Bei Einzel- und Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig,
- Bei Mehrfamilienhäusern im MD sind maximal 6 Wohnungen je Gebäude zulässig.

10. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die parallel zur Mistelbrunner Straße in den privaten Grundstücken verlaufende Wasserleitung und der Kanal werden durch ein Leitungsrecht gesichert.

11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11.1 Die mit einem flächenhaften Pflanzgebot belegten privaten Grünflächen (**pfg** im zeichnerischen Teil) sind mit 10 Obstbaum-Hochstämmen zu bepflanzen. Dabei sind heimische Sorten zu verwenden.

Auf den privaten Grundstücksflächen wird die Pflanzung von mindestens einem klein- bis mittelkronigen Laubbaum aus der Liste unter Nr. 11.2 pro Grundstück festgesetzt.



11.2 Liste der Bäume:

11.2.1 Klein- bis Mittelkronige Bäume:

Feldahorn, Spitzahorn (Sorte), Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Eberesche/Vogelbeere, Mehlbeere sowie standortgerechte Obstbäume.

11.2.2 Liste der Sträucher:

Roter Hartriegel, Haselnuss, Ein- /Zweiggriffliger Weißdorn, Liguster, Schlehe, Hunds-/Weinrose, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball.

11.3 Die Pflanzungen gemäß den Pflanzvorschriften sind spätestens in der auf den Bezug des Gebäudes folgenden Pflanzperiode auszuführen.

B) Örtliche Bauvorschriften

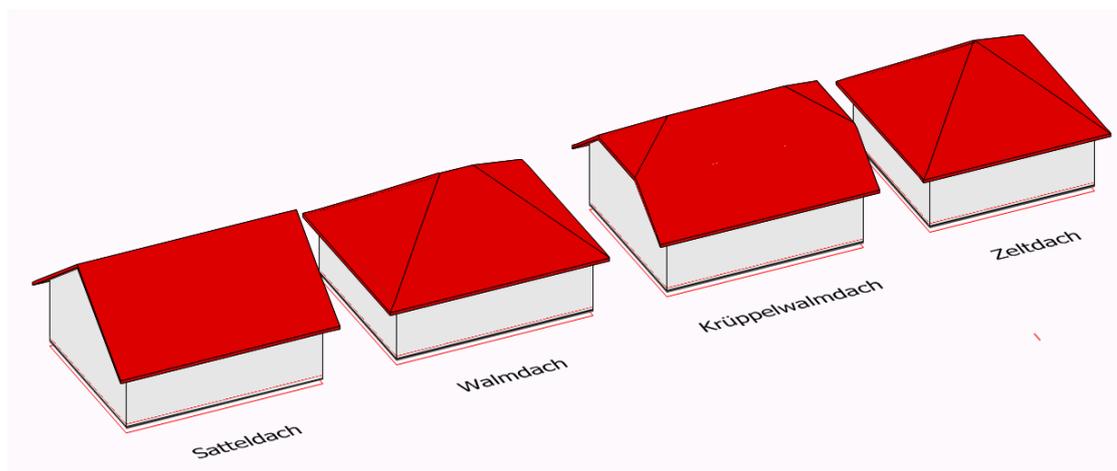
Rechtsgrundlage:

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

1. Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Im zeichnerischen Teil werden in den Nutzungsschablonen für die einzelnen Ordnungsbereiche die Dachform und die Dachneigung festgesetzt. Als Dachform ist im **MD** und **WA1** nur das Satteldach (**SD**) festgesetzt und im **WA2** sind geneigte Dächer (**GD**) in den hier dargestellten Formen festgesetzt.



1.2 Eindeckung

Aufgrund des umgebenden baulichen Bestands dürfen nur Bedachungsmaterialien in den Farbtonen rot bis braun und grau bis schwarz verwendet werden. Dachbegrünungen bei Hauptgebäuden sind zulässig. Vollflächig angebrachte Bedachungsmaterialien aus Metall (z.B. Kupfer, Zink oder Blei) sind nicht zulässig.



Nebengebäude (Garagen, Carports usw.) mit einer Dachneigung $\leq 15^\circ$ müssen extensiv begrünt und dauerhaft gepflegt werden, sofern sie nicht als Dachterrasse oder der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

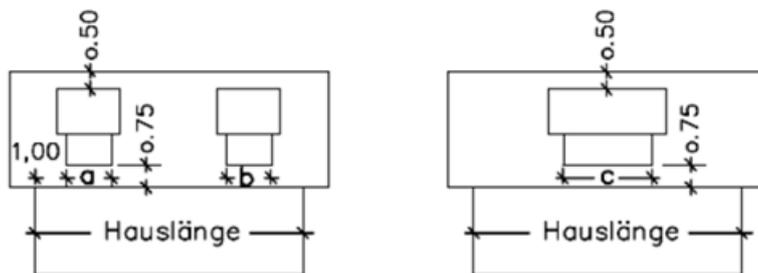
1.4 Belichtung des Dachraumes

1.4.1 Zulässigkeit von Dachaufbauten und deren Größe:

Zur Belichtung des Dachraums sind lediglich untergeordnete Dachflächenfenster, Gaupen, Dacheinschnitte (Negativgaupen) und untergeordnete Wiederkehren zulässig. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Die Länge der einzelnen Gaupen bzw. Negativgaupen einschließlich Wiederkehren dürfen in der rechnerischen Zusammenfassung $1/2$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.

1.4.2 Abstände der Dachaufbauten:

Die Abstandsfläche von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster zum First muss mindestens 0,50 m senkrecht gemessen, zur Traufe mindestens 0,75 m und zur Giebelaußenwand mindestens 1,00 m betragen.



Breite der Gaupen $a + b$ maximal $1/2$ der Hauslänge und Breite der Gaupe c maximal $1/2$ der Hauslänge.

2. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Zwischen den Fluchten des Hauptbaukörpers und der Erschließungsstraße sind Einfriedungen als Gartenstellsteine oder Mäuerchen mit einer Höhe von max. 0,30 m zulässig. Lebende sowie blickoffene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig und müssen einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

2.2 Einfriedungen rückwärtiger Garten- und Ruhebereiche der Baugrundstücke, die an öffentliche Flächen angrenzen, dürfen abweichend von der Bauvorschrift Nr. 2.1 gestaltet werden, wenn sie einen Abstand zu der öffentlichen Fläche von mindestens 0,50 m einhalten.

3. Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern dürfen maximal mit einer Höhe von bis zu 0,50 m errichtet werden. Sie müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Auf die Errichtung von ggf. notwendig werdenden Absturzsicherungen wird hingewiesen. "

4. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen. Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.



5. Stellplätze (§ 74 (2) LBO)

- 5.1 Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasenpflaster mit großem Fugenanteil, Rasengittersteine), sofern eine Verunreinigung durch Lagerung/Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/-wartung oder ähnliches nicht zu erwarten ist.
- 5.2 Folgende Stellplatznachweise sind für Wohngebäude und Wohnungen zu erbringen:
- | | |
|-------------------------|-----------------------------|
| Einfamilienhaus | 2,00 Stellplätze je Wohnung |
| je Doppelhaushälfte | 2,00 Stellplätze je Wohnung |
| bei Mehrfamilienhäusern | 1,50 Stellplätze je Wohnung |

6. Festsetzungen zur naturverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 9 Abs. 1 Nr. 14 bzw. 20 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser, vor allem das Dachablaufwasser, ist oberflächennah in das zeichnerisch festgesetzte Grabensystem zu entwässern. In den Fällen in welchen (ausnahmsweise) keine Möglichkeit besteht, in das Grabensystem einzuleiten, ist das Regenwasser in Retentionszisternen zu sammeln. Der zwangsentleerende Teil der Zisternen hat mindestens 2,00 m³ Volumen zu betragen. Der Drosselablauf darf max. 1,50 Liter pro Sekunde betragen. Der Überlauf ist an den Abwasserkanal anzuschließen.

Unbeschichtete Dachflächen aus den Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Dasselbe gilt für Dachrinnen und Fallrohre.

Hinweis:

Nach der Verordnung über die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erlaubnisfrei möglich, wenn in Mulden über 30 cm bewachsene Bodenzone versickert wird.

Erfolgt die Versickerung über ein Mulden-Rigolen-System (Terra-Mall-Regenspeicher oder Müller-Schacht), das über eine belebte Bodenzone verfügt, sind diese Verfahren ebenfalls erlaubnisfrei.

Für die Versickerung über künstliche Filtersubstrate ist allerdings eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Erlaubnisfähig sind dabei solche Filtersubstrate, die in Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung verwendet werden, welche vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) geprüft wurden (DIBt-Zulassungsnummern Z-84.2-XX)

7. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Unselbständige Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 1,00 m² zulässig. Die Oberkante darf eine Höhe von 3,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe nicht überschreiten.

Im gesamten Plangebiet sind unzulässig:

- beleuchtete Werbeanlagen,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen auf dem Dach und
- Werbeanlagen in den Flächen mit Pflanzzwang,
- selbstständige (freistehende) Werbeanlagen.



C) Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

Das Gebäude Mistelbrunner Straße 14 (Flst. 151) ist als Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmal) gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz ausgewiesen: *Kleiner, quergeteilter Eindachhof mit zweigeschossigem Wohnteil, traufständig, mit Satteldach, entstanden wohl zu Anfang des 19. Jahrhunderts, rechte Hälfte einer Doppelhof-Anlage.* Im Umfeld des Kulturdenkmals ist bei Bauanträgen jeweils im Einzelfall zu prüfen, in welchem Umfang und an welcher Stelle innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche Anbauten genehmigungsfähig sind.

D) Hinweise

1. Denkmalschutz und archäologische Funde

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 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. Bodenschutz

Werden bei Abbruch- und Erdarbeiten im Untergrund ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen wahrgenommen, ist unverzüglich das Amt für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort zu unterbrechen.

Oberboden ist separat zu behandeln, d.h. getrennter Abtrag und Zwischenlagerung des Oberbodens und anschließender Wiedereinbau als Oberbodenschicht.

Anfallender unbelasteter Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist so weit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten. Ein zumindest teilweiser Erdmassenausgleich innerhalb des zu erschließenden Plangebietes wird durch Festlegung des Niveaus der Straßen angestrebt.

Eine Abfuhr von unbelastetem Aushub ist nur bei ordnungsgemäßer Wiederverwertung auf höchstmöglichem Niveau möglich. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung auf einer zugelassenen Deponie zu erfolgen.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2,00 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.



Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden. Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

3. Fernmeldetechnische Versorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom so früh wie möglich vor Baubeginn anzuzeigen.

4. Duldungspflicht:

Werden Straßenbeleuchtungsanlagen auf Anliegergrundstücken errichtet oder befestigt, sind nach § 126 BauGB die Grundstückseigentümer verpflichtet, das Anbringen von Haltevorrichtungen, Masten oder Leitungen für Beleuchtungskörper und das Zubehör unentgeltlich zu dulden.

5. Auffüllungen:

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z.B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

6. Lichtraumprofil:

Im Bereich der Zufahrten und im gesamten Straßenverlauf muss das erforderliche Lichtraumprofil (z.B. für Müllfahrzeuge) in einer Höhe von 4,50 m dauerhaft freigehalten werden. Deshalb müssen Straßenleuchten, die nicht entlang eines Gehwegs aufgestellt werden können, am Rand auf den privaten Baugrundstücken in einem Streifen von maximal 0,50 m Breite angebracht werden.

7. Grundwasserwechselzone:

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WHG) sind zu beachten. Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z.B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen oder ähnlichem dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

8. Insektenfreundliche Beleuchtung:

Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind insektenschonende und gegen Abstrahlung geschützte Beleuchtungsanlagen nach dem Stand der Technik vorzusehen.

9. Artenschutz:

- Um Verbotstatbestände i.S.d. § 44 BNatSchG (Tötungsverbot) beim Abriss der unmittelbar von der Planung betroffenen Gebäude (Garage und Feldscheune) zu vermeiden, sind



TEXTFESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

Seite **10** von **10**

diese Gebäude vorsorglich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit möglicher Gebäudebrüter und außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Fledermäuse abzubrechen. Ansonsten ist bei einem Abriss während dieser Fortpflanzungszeiten zuvor durch eine aktuelle Überprüfung sicher zu stellen, dass keine dieser Arten beeinträchtigt werden.

- Bei Abriss oder Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand in dem Plangebiet sind die artenschutz-rechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Dies könnte zum Beispiel das mögliche Vorkommen von Fledermäusen in alten Gebäuden betreffen. Eine Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Tierarten (§ 7 Abs. 2, Nr. 13 und 14 Bundesnaturschutzgesetz, unter anderem in und an Gebäuden vorkommende Fledermausarten und Gebäudebrüter) ist bei dem Abriss eines Gebäudes nicht auszuschließen. Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1. und 2. BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) ausschließen zu können, wäre ein teilweiser oder vollständiger Abriss außerhalb der möglichen Fortpflanzungszeiten – die witterungsbedingt variieren können – durchzuführen. Um alle Verbotstatbestände i.S.d. § 44 BNatSchG (unter anderem auch Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) und Schäden an bestimmten Arten gemäß § 19 BNatSchG i.S.d. Umweltschadensgesetzes ausschließen zu können, ist vor dem Abriss bzw. vor Einreichung eines Bauantrags mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Begehungstermin zu vereinbaren, um eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde zu ermöglichen.

Donaueschingen,

Pforzheim, den 04.06.2018

Weber-Consulting Beratungs GmbH
Bauschlotter Straße 62, 75177 Pforzheim
Fon 07231 583-301, Fax 072310- 583-400

Dieter Reininghaus

Erik Pauly

Oberbürgermeister

Planverfasser