

Gemeinde Untereisesheim

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Schafbuckel II, 1. Änderung“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

B Hinweise

C Örtliche Bauvorschriften

Stand: **Erneuter Entwurf, 27.11.2023**



**Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
e-mail: sippel@sippelbuff.de

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch** 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde Untereisesheim werden aufgehoben.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

Änderungen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans sind kursiv dargestellt.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Der Ausschluss der der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie der nicht störenden Handwerksbetriebe gilt nicht für das Baufeld WA 4.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden mit Ausnahme der Betriebe des Beherbergungsgewerbes und der Anlagen für Verwaltungen gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

A 2.1 GRZ: Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf in den Baufeldern WA 3, WA 4 und WA 5 durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

A 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB) und Höhenlage (§9 (3) BauGB)

Maximale Traufhöhe (TH_{max}), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

Maximale Firsthöhe (FH_{max}), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt der baulichen Anlage (First bzw. Hochpunkt geneigter Dächer / *Oberkante Attika bei Flachdächern*)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

Bei Pultdächern ist im WA 1-3 der Hochpunkt des Pultdaches auf einer Längsfassadenseite, im WA 5 bei Flachdächern auf drei Fassadenseiten um jeweils mindestens 2,0m von der Gebäudeaußenwand zurück zu versetzen. Das Dach des darunterliegenden Geschosses ist im Bereich des Versatzes / Rücksprungs als Flachdach (Dachterrasse) auszubilden.

Systemschnitte vgl. Plandarstellung

Höhenlage:

Die Bezugshöhe (BZH) ist gemäß Planeinschrieb in Metern über Normalhöhennull (m.ü.NHN.) festgesetzt.

A 3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

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

- o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- E = offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- ED = offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

A 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (2, 3) BauNVO), Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- Baugrenzen **und Baulinien** laut Planeintrag –

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten wie Überdachungen, Gesimse, Balkone usw. dürfen die Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten.

Baugrenzenüberschreitungen durch Terrassen sind bis zu einer Größe von 20 qm zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit es sich um Gebäude bis 20 cbm handelt und nicht mit störenden Emissionen verbunden sind.

A 5 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Carports und Garagen haben einen Mindestabstand von 1,0m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten

A 6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag –

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- laut Planeintrag -

- mit der Zweckbestimmung: öffentliche Mischverkehrsfläche
- mit der Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg / Fuß- und Radweg
- mit der Zweckbestimmung: beschränkt öffentlicher Weg: Öffentl: Feld-, Fuß- und Radweg sowie Weg für die Pflege der Ver- / Entsorgungsanlagen

Soweit im Planteil eine Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt ist, ist diese nicht bindend.

A 7 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbote):

- laut Planeintrag -

**A 8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Erforderliche Stützfundamente für Fahrbahn- und Gehwegbegrenzungen können auf den Baugrundstücken erstellt werden und sind dort zu dulden.

Es gilt ein die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen begleitender Grundstücksstreifen als Fläche für gegebenenfalls erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einbindung der Straßenachsen in den Geländeverlauf und zum Ausgleich topographischer Unebenheiten/ Versätze. Entsprechende Aufschüttungen / Abgrabungen sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden. Die in der Plandarstellung enthaltene Darstellung der aus der Höhenlage der Erschließungsplanung resultierenden Böschungslinien zzgl. eines Zusatzabstandes von 1,0m definiert hierbei die Tiefe der Duldungspflicht.

Hinterbeton bis 20 cm, Betonsockel infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

A 9 Flächen für Versorgungsanlagen / Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14, 16 BauGB) und Führung von unterirdischen Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Zweckbestimmung: Retentionsbecken zur Rückhaltung von Regenwasser aus Gebiet Schafbuckel II

Zweckbestimmung: Unterirdische Leitung zur Abführung des anfallenden Oberflächenwassers vom Gebiet Schafbuckel II in das Rückhaltebecken für das Gebiet Schafbuckel II

Zweckbestimmung: Retentionsmulde zur Ableitung von Regenwasser aus Bestandsgebiet Schafbuckel I

- laut Planeintrag -

A 10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- laut Planeintrag -

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

Zweckbestimmung: Parkanlage

- laut Planeintrag -

A 11 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Alle Pflanzungen / Ansaaten sind mit regionaltypischem Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu öffentlichen Wirtschaftswegen ist mit Pflanzungen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Allgemeines Pflanzgebot / Einzelpflanzgebote

Je Baugrundstück ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum (auch hochstämmige Obstgehölze) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Allgemeines Pflanzgebot für Stellplätze im Kontext des öffentlichen Straßenraums

An den im Plan bezeichneten Stellen ist je ein großkroniger Laubbaum mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang (StU) 18/20 cm einer standortgerechten, heimischen Art nach der Artenverwendungsliste (vgl. B 13) zu pflanzen. Entsprechende Standortbedingungen (ausreichendes Pflanzquartier mit 4qm und angemessener, den Regeln der Technik entsprechender, durchwurzelbarer Raum, Schutz des Pflanzquartieres vor Überfahung) sind zu gewährleisten. Der konkrete Standort kann in Abstimmung mit der Erschließungsplanung noch räumlich verändert werden, sofern Aspekte der Erschließungsplanung (Lage von Leitungstrassen etc.) dies erfordern.

Pflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen

An den im Plan bezeichneten Stellen ist je ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum entsprechend der Artenverwendungsliste (vgl. B 13) mit einer Mindestpflanzqualität von StU 18/20 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Lageverschiebungen sind zulässig.

Private Grünflächen mit Pflanzgebot

Die im Plan dargestellten Flächen sind zu mindestens 60 % mit freiwachsenden Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (gem. B 13 Artenverwendungsliste) oder mit Obstbäumen (Halb- oder Hochstamm, Pflanzabstand max. 8,00 m) zu bepflanzen. Die Errichtung von Nebenanlagen ist innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig.

Pflanzgebot zur Einbindung des Retentionsbeckens (PFG1)

Zur Einbindung des Retentionsbeckens in den angrenzenden Landschaftsraum sind in den Randbereichen und im Bereich der Böschungskanten frei wachsende Gehölze aus heimisch-standortgerechten Laubgehölzen (gem. B 13 Artenverwendungsliste) anzupflanzen. Als Pflanzverband ist ein Raster von mind. 2 m x 2 m einzuhalten. Der Gesamtanteil der bepflanzten Flächen in Bezug zu dem ausgewiesenen Standort des Retentionsbeckens hat mindestens 30% zu betragen. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Nadelgehölze sind unzulässig.

A 12 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Einzelpflanzbindungen

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume mit Pflanzbindung sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die dargestellte Lage ist dabei nicht bindend.

Öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindung

Die als Biotop geschützten Gehölzflächen an der Hangkante zur Kirschenstraße sind zu erhalten und entsprechend den Anforderungen des Artenschutzes und Biotopschutzes dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Beim Abgang von Gehölzen sind diese zu ersetzen.

A 13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der Erschließungsflächen als Grünflächen angelegt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten. **Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind unzulässig. Auf § 21a NatSchG wird verwiesen.**

Alle öffentlichen und privaten Fußwege sowie die Flächen von privaten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Pult- und Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. **Die Dachbegrünung ist mit der Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage bestmöglich in Einklang zu bringen.**

Unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.

Das Waschen und Warten von Fahrzeugen, Geräten oder Anhängern in dem Gebiet (ohne Waschplatte mit nachgeschaltetem Abscheider und Kanalisationsanschluss) ist verboten.

Alle erdverlegten Leitungen sind absolut dicht unter Verwendung von Formstücken herzustellen.

Im Zuge der Beleuchtung der öffentlichen Räume sind zur Schonung nachtaktiver Insekten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden.

Bei der Anlage / Gestaltung von Grünflächen ist Saatgut gebietsheimischer Pflanzen zu verwenden (s. z.B. <http://www.natur-im-vvw.de/> oder <http://www.bdp-online.de/de/Branche/Saatguthandel/RegioZert/>).

Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Gehölze in der Straßenböschung an der Kirschenstraße ist für die Dauer der Bauarbeiten ein Schutzzaun aufzustellen.

Vor Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation im künftigen Baufeld während des Zeitraums vom 01. März bis 15. August bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen.

Zäune müssen einen Bodenabstand von min. 15 cm einhalten, um die Durchwanderbarkeit für Kleintiere sicherzustellen.

Maßnahme M1:

Entwicklung eines Saumbereichs zum Biotop entlang der Kirschenstraße

Innerhalb der festgesetzten Flächen besteht das Entwicklungsziel, den als Biotop geschützten Gehölzflächen an der Hangkante zur Kirschenstraße zum Plangebiet hin einen Saumstreifen als Übergang zu den angrenzenden privaten Grundstücksflächen vorzulagern. Hierzu sind die Flächen abzufräsen und mit gebietsheimischem Saatgut einer blütenreichen Wildkräutermischung anzusäen.

Als Unterhaltungspflege ist eine artenschutzverträgliche zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts, Schnitthöhe mind. 10 cm vorzusehen. Die Mahdtermine haben witterungsabhängig Mitte Juni und Mitte September zu liegen. Düngung und Einsatz von chemischen Unkraut- und Schädlingsbekämpfungsmitteln sind dabei unzulässig.

A 14 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen wird je freistehendem Einzelhaus auf 2 Wohnungen begrenzt. Bei Doppelhaushälften oder Einheiten einer Hausgruppe wird die Zahl jeweils auf eine Wohnung begrenzt. Diese Regelung gilt nicht für die Baufelder WA 3, WA 4 **und WA 5** (Geschosswohnungsbau).

A 15 Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) müssen die Grundstücke für Gebäude mind. 300 qm bei einer Einzelhausbebauung, je Doppelhaushälfte mind. 200 qm groß sein.

A 16 Maßnahmen zum Ausgleich / Zuordnungsfestsetzung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird die ermittelte plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme und –fläche als Sammelausgleichsmaßnahme den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schafbuckel II, 1. Änderung“ befindlichen Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

Die Kompensation des Kompensationsdefizits von insgesamt 44.340 Ökopunkten (63.170 Punkte aus Schutzgut Arten und Biotope und 373.024 Punkte aus Schutzgut Boden) erfolgt durch folgende plangebietsexterne Maßnahme:

*Flurstücke 981/5 und 1119/2, Gemarkung Untereisesheim (5.580 m²)
Maßnahme: Umwandlung von Acker in extensives Grünland*

Stand: **27.11.2023**, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „**Schafbuckel II, 1. Änderung**“

Ausgefertigt: Untereisesheim, den

Christian Tretow, Bürgermeister

B HINWEISE

B 1 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem.§ 2 DSchG: Nr. 1: Neolithische Siedlungen und merowingerzeitliche Gräber (vgl. Karte). Begehungen des Geländes und Notbergungen in Baugruben haben im Verlauf der Bebauung des großflächigen Wohnbaugebiets wiederholt Befunde und Funde der Jungsteinzeit, der Bronze- und der Eisenzeit erbracht. In Luftaufnahmen ist zudem deutlich ein großer Grabhügel sichtbar (L6720/091-06). Bei Bodeneingriffen ist daher mit zahlreichen archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem.§ 2 DSchG - zu rechnen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

B 2 Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG / § 49 WHG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

B 3 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 (2) WHG) Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es ist geplant, das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern, zur Regenwasserrückhaltung ist eine zentrale Retention vorgesehen.

B 4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

B 5 Geotechnik / Bergbau

Für das Plangebiet wurde ein ingenieurgeologisches Flächengutachten erstellt (TÖNIGES GmbH, Sinsheim, 21. November 2017).

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des „Mittleren Keupers (Gipskeuper km 1)“. Hierbei handelt es sich um Ton- und Tonmergelsteine. Diese sind überdeckt von Lössen und Lösslehmen sowie bereichsweise anthropogenen Auffüllungen. Die oberste Schicht besteht aus ca. 0,3 – 0,7 m mächtigem Ackerboden (Mutterboden). Es ist mit annähernd homogenen Untergrundverhältnissen zu rechnen. Die Böden lassen sich mit dem Bagger lösen. Es wird empfohlen Bauwerksgründungen mittels Streifen- und Einzelfundamenten in den gewachsenen Boden durchzuführen.

Indirekte Anzeiger deuten auf temporär vorhandenes Hang-, Schicht- und Sickerwasser hin. Sofern im Rahmen der Bebauung eine Bauweise mittels Unterkellerung vorgesehen wird, können Dränagemaßnahmen nach DIN 4095 bzw. Abdichtungsmaßnahmen gemäß DIN 18 195 erforderlich werden.

Eine fachtechnische Überprüfung und Untersuchung sollte bei der Erstellung von Bauwerken in jedem Falle erfolgen.

Die Versickerungsraten in den bindigen Böden sind als sehr gering zu bezeichnen. Der gemäß DWA Regelwerk „Arbeitsblatt DWA-A 138“ festgelegte versickerungsrelevante Bereich mit einer hydraulischen Durchlässigkeit zwischen 1×10^{-3} m/s und 1×10^{-6} m/s wird für die im Baugebiet anstehenden Löss- und Lösslehme nicht eingehalten.

Auf das vorliegende Fachgutachten wird verwiesen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Konsolidiertes Gruben und Solefeld der Salinen Friedrichshall und Clemenshall am unteren Neckar", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn. Das Plangebiet befindet sich nicht über dem Grubengebäude des Steinsalzbergwerkes Heilbronn oder des Steinsalzbergwerkes Kochendorf. Südöstlich der Fläche des Bebauungsplans befinden sich geplante Abbauflächen aus dem Rahmenbetriebsplan 2009-2024. Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

Grundsätzlich können bergbauliche Einflüsse infolge von untertägigem Steinsalzabbau nicht ausgeschlossen werden. Senkungen infolge von untertägigem Steinsalzabbau werden alle 4 Jahre gemessen. Derzeit sind keine Senkungsraten messbar. Bei aktivem Abbau durch Bohren & Sprengen können an der Tagesoberfläche Sprengeräusche wahrgenommen werden.

B 6 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht, die Gebäudestellung ist auf die Nutzung regenerativer Energien ausgerichtet. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Erdwärme mittels Erdwärmesonden bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamts.

B 7 Entwässerung, Löschwasserversorgung

Die Ableitung von Drainagewasser von Gebäuden in angrenzende Schmutz- oder Mischwasserkanäle ist nicht zulässig.

Aufgrund der Tiefenlage des Regenwasserkanals ist es i.d.R. nicht möglich, Gebäude-Drainageleitungen von Gebäuden einzuleiten. Ein entsprechender individueller Schutz gegen drückendes Wasser ist somit beim Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Abhängig von der Lage und Art der Bebauung kann die Freispiegelentwässerung der Kellergeschosse nicht grundsätzlich gewährleistet werden. Die Grundstücksentwässerung ist in jedem Fall im Zuge der Gebäudeplanung im Einzelnen zu prüfen.

Zur Rückstausicherung der Abwassereinrichtungen, welche tiefer als die Rückstauenebene liegen, werden Hebeanlagen empfohlen. Die Rückstauenebene entspricht der Oberkante Straße.

Private Hofflächen dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden, sondern sind nach den a.a.R.d.T. an die Ortskanalisation anzuschließen oder dezentral zu beseitigen.

Bei der Abnahme der Wasserversorgungsleitungen ist – in Absprache mit der Feuerwehr – eine Druckprobe bzw. eine Wassermengenmessung vorzunehmen.

B 8 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen (§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde Untereisesheim ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

B 9 Vorhandene Leitungstrassen

Angrenzend an das Plangebiet ist Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom vorhanden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden und der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

B 10 Schutzmaßnahmen bei Pflanzungen

Die vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung der Versorgungskabel, vor allem im Wurzelbereich, ausgeschlossen ist. Hierzu wird auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen. Die Kosten der Schutzmaßnahmen sind vom Verursacher zu tragen.

B 11 Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im geplanten Wohngebiet landwirtschaftliche Emissionen angrenzender landwirtschaftlicher Betriebe geringfügig wahrnehmbar sein können.

Während der Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.

B 12 Artenschutz

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung (Fachbeitrag Artenschutz, Dipl.-Ing. Walter Simon, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Mosbach, Stand 15.01.2019) vor, die zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt:

Im Geltungsbereich und in den unmittelbar angrenzenden Flächen wurden 26 Arten als Brutvögel nachgewiesen, wovon die meisten Arten im Übergangsbereich Siedlung zur offenen Feldflur häufig vorkommen. Bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen ist auszuschließen, dass Vögel verletzt oder getötet werden. Brutmöglichkeiten gehen insgesamt nur wenige verloren, sodass eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht zu erwarten ist. Für die Höhlenbrüter gibt es in dem Feldgehölz auf der Böschung und in den umliegenden Wohngebieten zwar ausreichend und bessere Brutmöglichkeiten als im Geltungsbereich, vorsorglich werden aber Maßnahmen ergriffen (s.u.).

Auf dem Acker im Geltungsbereich wurde ein Revier der Schafstelze nachgewiesen. Die Feldlerche wurde in dem westlich angrenzenden Acker festgestellt. Durch die geplante Bebauung geht ein Revier der Schafstelze verloren. Zudem ist zu erwarten, dass sich das Brutrevier der Feldlerche in Richtung Westen oder Nordwesten verschiebt. Es kann dabei nicht sicher davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldlerche und Schafstelze im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Daher werden vorsorglich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) vorgesehen.

An der Böschung zur Kirschenstraße, der Obstwiese, den Gehölzstrukturen am Spielplatz und an den östlich angrenzenden Wohngebietsränder konnten bei mehreren Begehungen keine Zauneidechsen nachgewiesen werden.

Fledermäuse wurden nicht näher untersucht. Es sind allerdings auch keine Strukturen, die als Winterquartier oder als Wochenstube geeignet sein können, im Gehölzbestand vorhanden. An der Böschung zur Kirschenstraße sind drei Keller vorhanden, von denen einer für Fledermäuse zugänglich wäre. Da die Keller erhalten bleiben, kann eine Beeinträchtigung potentiell hier lebender Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln im räumlichen Zusammenhang weiterhin sicherzustellen, werden vorsorglich vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchgeführt:

Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Gehölze in der Böschung zur Kirschenstraße ist für die Dauer der Bauarbeiten ein Schutzzaun aufzustellen, mit dem sichergestellt werden kann, dass die Gehölze und möglicherweise darin brütenden Vögel nicht zu Schaden kommen.

Für die Höhlen- und Nischenbrüter werden in den erhaltenen Gehölzen vorsorglich ein Sperlingskoloniehaus und eine Halbhöhle für den Gartenrotschwanz aufgehängt. Die Aufhängepunkte werden in einem Lageplan dokumentiert, der dem Landratsamt nach Vollzug vorgelegt wird.

Für die Feldvögel werden in der angrenzenden Feldflur vier Lerchenfenster und 400 qm Blühstreifen angelegt.

Die Maßnahmen werden gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Landratsamt gesichert. Im Vertrag werden die Maßnahmen definiert sowie Herstellung, erforderliche Pflege und Monitoring festgelegt.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind zudem folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

- Im Vorfeld von Baumaßnahmen dürfen Gehölze nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar gerodet werden.
- Vor Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation im künftigen Baufeld während des Zeitraums vom 01. März bis 15. August bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass Feldlerchen oder Schafstelzen und andere Bodenbrüter Nester anlegen (vgl. A 13).

Auf das vorliegende Fachgutachten wird verwiesen.

B 13 Artenverwendungsliste

Als Arten können verwendet werden (zusätzlich sind klimaresiliente Arten empfohlen):

1 Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

2 Mittelkronige Laubbäume

Sorbus aria	Mehlbeere
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Obstbäume in Sorten	

3 Kleinkronige Laubbäume

Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Crataegus Carrierii	Apfeldorn
Acer platanoides „Globosum“	Kugelahorn
Obstbäume in Sorten	

4 Heimische Sträucher

Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5 Fassadenbegrünung

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	
Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Polygonum aubertii	Knöterich
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier

Den Arten entsprechende Rank- / Kletterhilfen sind vorzusehen.

C Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

C 1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

C 1.1 Farbe und Material der Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dacheindeckung ist naturrotes bis rotbraunes oder grau-anthrazit-schwarzfarbendes Material zu verwenden.

Pult- und Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen (vgl. Festsetzung A 13).

Ausnahmen zu den vorgenannten Festsetzungen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden. Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sowie Anlagen zur thermischen Nutzung von Sonnenenergie sind auf Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Bei Satteldächern haben sich diese Anlagen in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anzupassen und dürfen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes (Ausnahme Pult- und Flachdächer) führen.

C 1.2 Dachform/Dachneigung

- Laut Planeintrag –

Je Gebäude / Doppelhaushälfte / Hausgruppe ist eine einheitliche Dachneigung vorzusehen. Als Satteldächer gelten auch versetzte Dachformen.

Bei Carports und Garagen sind Flachdächer mit 0° - 3° zulässig, die Dächer sind extensiv zu begrünen.

Satteldächer sind bei Carports und Garagen nur dann zulässig, wenn das Hauptgebäude ebenfalls mit Satteldach ausgeführt wird. Bei Verwendung von Satteldächern haben Carports und Garagen zur Grenze des Nachbargrundstücks einen Mindestgrenzabstand von 2,50 m einzuhalten.

C 1.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachseite ist nicht zulässig.

Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

Die Gesamtbreite von mehreren Dachgauben darf **nicht mehr als 40%** der Gebäudelänge je Gebäudeseite betragen.

Mit Dachgauben sind folgende Abstände einzuhalten:

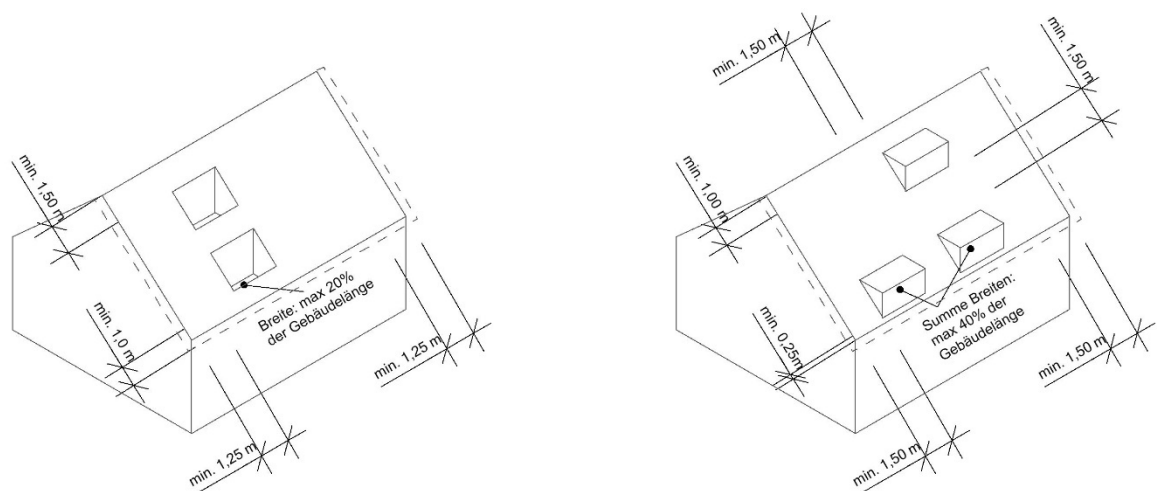
- vom Ortgang **mindestens 1,50 m**;
- von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut (Oberkante) 25 cm (gemessen in der Schräge) und vom First mindestens 1,00 m (gemessen in der Schräge).
- sowie zwischen mehreren Aufbauten mindestens 1,50 m, gemessen in der Schräge.

Dacheinschnitte dürfen **nicht mehr als 20%** der Gebäudelänge je Gebäudeseite betragen.

Mit Dacheinschnitten sind folgende Abstände einzuhalten:

- von Gebäudeaußenkanten / -trennwänden (Schnittpunkt Giebelwand/Dachhaut) mind. 1,25m, gemessen in der Dachschräge
- von der unteren Dachbegrenzung / Traufe (gemessen an der Vorderkante der oberen Dachhaut) mindestens 1,00 m, gemessen in der Dachschräge
- sowie zwischen Oberkante Dacheinschnitt und Hauptdachfirstlinie mind. 1.50 m, gemessen in der Dachschräge

Schemaskizze zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten:



C 2 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende, spiegelnde oder polierte oder über Lichtquellen hinterleuchtete oder beleuchtete Materialien sind nicht zulässig. Der Hellbezugswert der Fassadengestaltung hat zwischen 25 und 70 zu liegen. Fassadenbegrünungen sind zugelassen und erwünscht.

C 3 Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 1,0qm an der Stätte der Leistung und nur am Gebäude zulässig.

Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des Gebäudes einfügen und sind nur in Orientierung auf den öffentlichen Straßenraum zulässig.

Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkanten der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.

C 4 Höhe und Art der zulässigen Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen sind als Holzlattenzäune, vertikal oder horizontal, als Hecken, bepflanzte oder eingepflanzte Metallzäune zulässig.

Für Hecken sind heimische Arten entsprechend der Artenverwendungsliste zu verwenden. Nadelgehölze, giftige, stachelige oder verletzungsträchtige Arten sind als Heckenpflanzungen für Einfriedigungen ausgeschlossen.

Einfriedigungen in geschlossener Form (z.B. freistehende Mauern, Wellplatten u.ä.) sind nicht zulässig. Stacheldraht oder andere verletzungsträchtige Materialien als Einfriedigungsmaterial sind ebenfalls nicht zugelassen.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsflächen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante Belag Straße / Schrammbord.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf entlang von öffentlichen Fußwegen / Wirtschaftswegen das Maß von 1,20 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante Belag Fußweg.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Fußwegen ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Zu öffentlichen Wirtschaftswegen ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Im Bereich des westlichen Siedlungsrandes zum randlich verlaufenden Wirtschaftsweg hin sind Einfriedigungen im Bereich der Pflanzgebotsflächen in die zu pflanzenden Gehölzflächen zu integrieren.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücksflächen darf das Maß von 1,20m nicht überschreiten gemessen an der Geländehöhe an der Grenze der Nachbargrundstücke.

C 5 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern, Gestaltung der privaten Grundstücke, Aufschüttungen / Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Baugesuchsunterlagen eindeutig darzustellen.

Das natürliche Gelände incl. der heute vorhandenen Auffüllung darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist.

Böschungen von Aufschüttungen / Abgrabungen sind im Verhältnis bis max. 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher herzustellen.

An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den natürlichen Geländeverlauf der Nachbargrundstücke bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen.

Stützmauern dürfen, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, im Kontext der Belichtung von Baukörpern nur bis zu einer max. Höhe von 0,5 m errichtet werden.

Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, sofern sie geländebedingt erforderlich werden nur bis zu einer max. Höhe von 0,5 m errichtet werden.

Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis bis max. 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher auszugleichen. Eine Staffelung von Stützmauern ist unzulässig.

Stützmauern sind aus Naturstein, Gabionen, Blocksteinsatz zu erstellen. Weiterhin zulässig sind Betonwände mit Natursteinvorsatz.

Gestaltung der Vorgartenzone:

Die unbebauten Flächen der Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und der zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Flucht der Außenwand auf der Seite, auf der sich die Grundstückszufahrt befindet („Vorgartenzone“), sind zu mindestens 50% gärtnerisch in vegetativer Form anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Vorgartenzone ist von baulichen Anlagen freizuhalten, zulässig sind jedoch bauliche Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern und Stellplatzanlagen (Stellplätze, Carports und Garagen). Müllbehälter sind baulich zu integrieren.

C 6 Garagen und Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit > 50qm sind 2,0 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.
Für Wohneinheiten < 50qm ist jeweils ein Stellplatz auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

C 7 Freileitungen, Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4, 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie unzulässig.

C 8 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gelten die Bestimmungen des §75 LBO.

Stand: 27.11.2023, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schafbuckel II, 1. Änderung“

Ausgefertigt: Untereisesheim, den

Christian Tretow, Bürgermeister