



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>5</b>
<b>B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung</b>	<b>5</b>
<b>B.5. Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
<b>B.6. Kommunale Planungsebene</b>	<b>7</b>
B.6.1 Flächennutzungsplan	7
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	7
<b>B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>8</b>
B.7.1 Schutzgebiete	8
B.7.2 Biotopschutz	9
B.7.3 Biotopverbund	9
B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	9
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	9
B.7.6 Artenschutz	9
B.7.6.1 Rechtliche Grundlagen	9
B.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	10
B.7.6.3 Prognose der Betroffenheit	11
B.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	11
B.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	11
B.7.7 Gewässerschutz	11
B.7.8 Denkmalschutz	11
B.7.9 Wald und Waldabstandsflächen	12
B.7.10 Altlasten	12
B.7.11 Immissionsschutz	12
B.7.11.1 Geräuschimmissionsprognose	12
B.7.11.2 Geruchsmissionen	12
<b>B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>13</b>
<b>B.9. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>13</b>
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	13
B.9.2 Ausgleichsmaßnahmen	13
B.9.3 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	14
B.9.4 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	14
B.9.5 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	14
B.9.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	14
B.9.5.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	14
B.9.6 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	14
<b>B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)</b>	<b>14</b>
<b>B.11. Referenzliste</b>	<b>15</b>
<b>B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>16</b>
B.12.1 Art der baulichen Nutzung	16
B.12.2 Maß der baulichen Nutzung	16

B.12.3	Nebenanlagen	17
B.12.4	Stellung der baulichen Anlagen	17
B.12.5	Anbaubeschränkungszone Kreisstraße	17
B.12.6	Zu- und Ausfahrtsverbote	17
B.12.7	Private Grünflächen	17
B.12.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
B.12.9	Pflanzgebote	18
B.12.10	Pflanzbindungen	18
<b>B.13.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>18</b>
B.13.1	Äußere Gestaltung	18
B.13.2	Dachform und Dachneigung	18
B.13.3	Einfriedungen	18
B.13.4	Aufschüttungen und Abgrabungen	19
B.13.5	Plätze für Abfallbehälter	19
B.13.6	Zulässigkeit von Werbeanlagen	19
<b>B.14.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>19</b>
<b>B.15.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>19</b>
<b>B.16.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>19</b>
	<b>TEXTTEIL</b>	<b>20</b>
<b>P</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>20</b>
<b>O</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>24</b>
<b>H</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>26</b>
	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>29</b>

#### ANLAGEN

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner, 07.11.2022
- Geräuschimmissionsprognose, rw bauphysik, 17.12.2021

#### ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:2.000	6
Bild 2:	Flächennutzungsplan "Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung", 1:10.000	7
Bild 3:	Luftbild, 1:2.000	8

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (**KSG BW**) vom 23.07.2013
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

*Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.*

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** finden sich unter Kapitel B.7.11.1 „Geräuschimmissionsprognose“ und B.7.6 „Artenschutz“.

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Geräuschimmissionsprognose

## BEGRÜNDUNG

### B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem am 19.06.1998 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Breite“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes am südlichen Ortsrand von Zottishofen geschaffen. Im südwestlichen Geltungsbereich wurden mit der Bebauungsplanänderung „Breite, 1. Änderung“ die Dachform, Dachneigung und das Maß der baulichen Nutzung für eine Teilfläche geändert. Dieser Bebauungsplan trat am 18.02.2011 in Kraft.

Der Gemeinde liegt der Wunsch einer ortsansässigen Familie aus Zottishofen vor, auf dem eigenen Grundstück im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Breite“ neben geplanter gewerblicher Nutzung auch ein Wohnhaus zu errichten. Dieses Wohnhaus ist aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung derzeit baurechtlich nicht zulässig.

Die Gemeinde möchte den Bauwunsch gerne unterstützen. Um das Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen ist die vorliegende Bebauungsplanänderung erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

### B.2. Städtebauliche Konzeption

An der städtebaulichen Grundkonzeption wird unverändert festgehalten. Im Wesentlichen soll die bisher zulässige Art der Nutzung von eingeschränktem Gewerbegebiet in Mischgebiet geändert werden. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche am östlichen Rand des Geltungsbereiches soll zur besseren Einbindung des Ortsrandes in die hier angrenzende freie Landschaft übernommen werden.

### B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 0,5 ha.

### B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Die bisherige Dichte bleibt im Zuge der Änderung unverändert bzw. wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes erhöht. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen nicht notwendig.

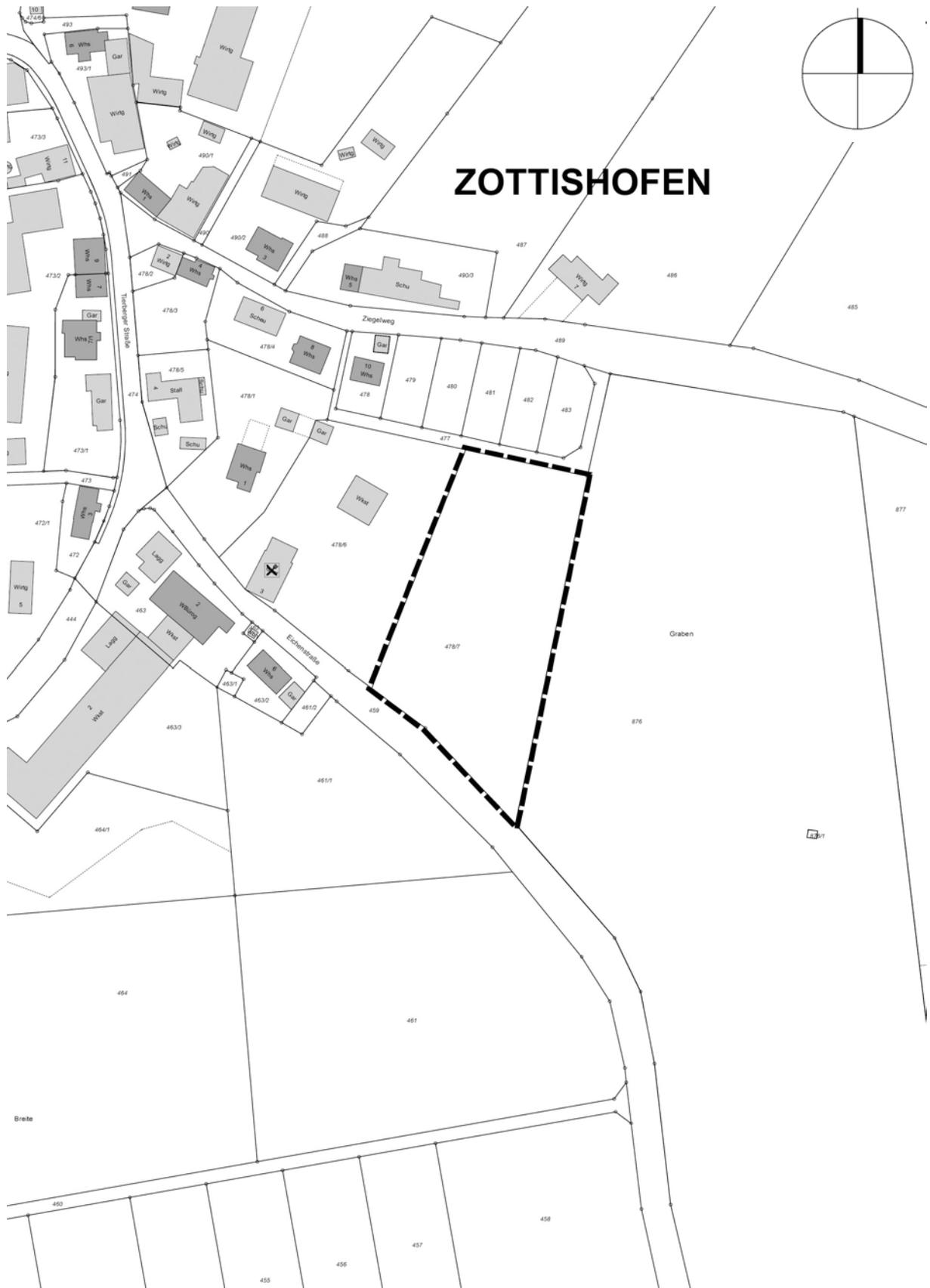


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

## B.5. Übergeordnete Planungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als Siedlungsfläche eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

## B.6. Kommunale Planungsebene

### B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan "Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung" ist die Fläche als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

(Anm.: Der Flächennutzungsplan "Braunsbach-Untermünkheim, 7. Änderung" ist auch bereits rechtswirksam, es handelt sich dabei um eine reine Textänderung zur Herausnahme der Sonderbaufläche „Windkraftanlage Wasseräcker“.)

### B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es wird ein Teilbereich des Bebauungsplans „Breite“, in Kraft getreten am 19. 06.1998, überplant.



Bild 2: Flächennutzungsplan "Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung", 1:10.000

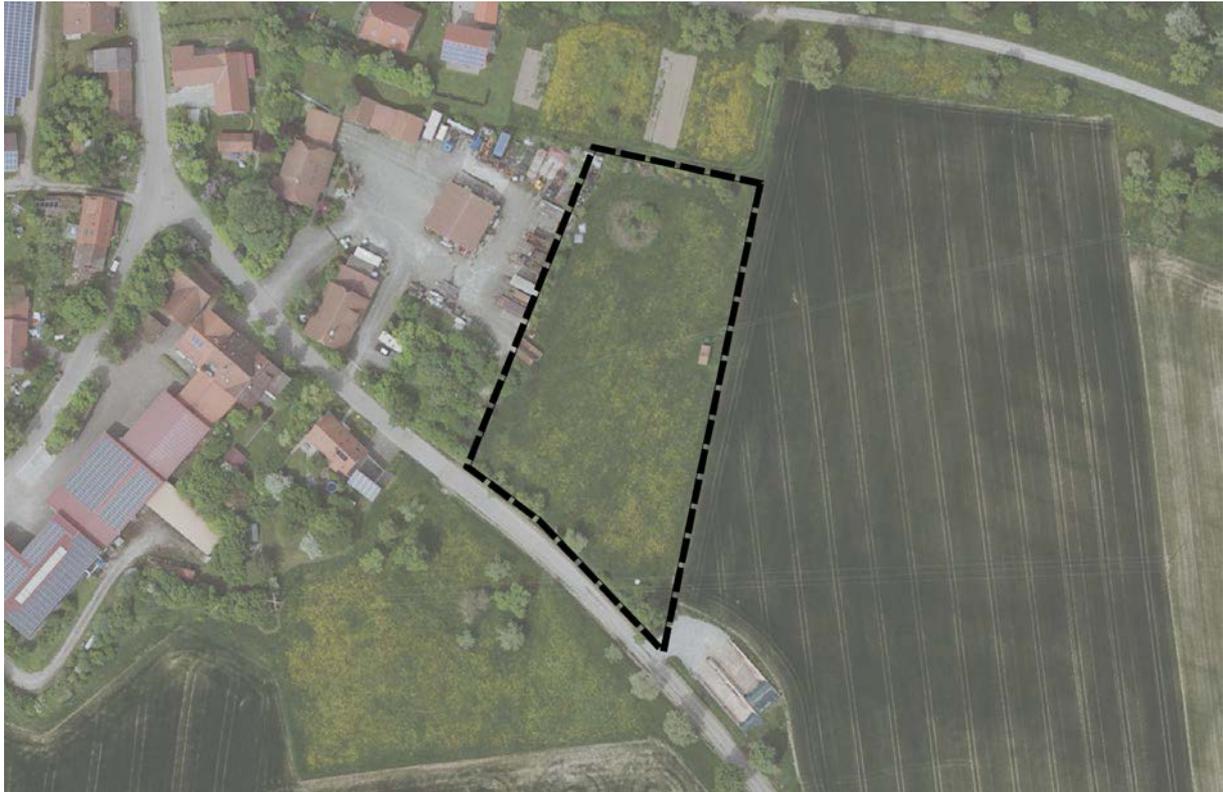


Bild 3: Luftbild, 1:2.000

## B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

### B.7.1 Schutzgebiete

#### **Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Naturschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Naturdenkmale**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald**

Liegt weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden Flächen von der Planung berührt.

## **B.7.2 Biotopschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG gesetzlich geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

## **B.7.3 Biotopverbund**

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Der Biotopverbund ist nicht betroffen.

## **B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen**

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Streuobstbestände sind nicht betroffen.

## **B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz) geschützt sind. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

## **B.7.6 Artenschutz**

### **B.7.6.1 Rechtliche Grundlagen**

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes enthält Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die Definition des besonderen und strengen Schutzes ist in § 7 BNatSchG enthalten.

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

In § 44 Abs. 5 werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 44 gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zugriffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1 gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der zulässigen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen

europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 gilt uneingeschränkt.

### **B.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet**

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel (Hecken und Höhlen), Brutvögel des Offenlandes, Zauneidechsen und Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten (saP) erstellt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde im Jahr 2022 von Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner durchgeführt. Das Ergebnis der Untersuchung wird im Folgenden erläutert. Die Aussagen zum Artenschutz, die ungekürzt aus dem Gutachten entnommen sind, werden durch direktes oder indirektes Zitat und kursiv dargestellt. Die Beschreibungen der Kartierungen wurden teilweise inhaltlich zusammengefasst übernommen.

#### Avifauna

*„Die Erfassung der Brutvögel erfolgte innerhalb des Plangebietes sowie in einem 120 m Radius im Offenland nach Osten hin.“*

Es fanden jeweils zwei Begehungen im April und Mai statt. Die im Plangebiet befindlichen Gehölze wurden zusätzlich an zwei Terminen im April und Juni auf Großnester und belegte Höhlungen hin untersucht.

*„Im Plangebiet und den benachbarten Offenlandbereichen wurden keine Offenlandbrüter nachgewiesen. In den Gehölzbereichen konnten keine Höhlenbrüter oder Bruten in Großnestern festgestellt werden. Im Bereich der südlichen Gehölze konnten zwei Obstbäume mit geeigneten Höhlungen nachgewiesen werden. Dabei konnte jedoch keine Belegung der Höhlungen festgestellt werden. Bei den festgestellten Brutvogelarten in Kleinnestern und Nahrungsgästen im Bereich der randlichen Gehölze, in die häufig eingegriffen wird und die seitlich als Stell- und Lagerfläche genutzt werden, handelt es sich bei den festgestellten Arten um sehr häufige und häufige Brutvogelarten und Nahrungsgäste. Bei den festgestellten Arten handelt es sich um Amsel, Blaumeise, Buchfink, Goldammer, Hausrotschwanz, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Star. Für diese Arten kann davon ausgegangen werden, dass mit Brutplätzen und Revierbereichen auf Bereiche im räumlichen Umfeld ausgewichen werden kann.“*

#### Fledermäuse

*„Am 27. Juni wurden die Gehölze innerhalb des Plangebietes auch auf geeignete Höhlungen für Fledermausquartiere und auf belegte Quartiere hin untersucht.“*

*Im Bereich der südlichen Gehölze konnten keine geeigneten, nach oben geöffneten Höhlungen oder als Einzelruheplatz genutzte Rindenschuppen festgestellt werden.“*

#### Zauneidechse

Die Erfassung der Zauneidechsen erfolgte innerhalb des Plangebietes bei sechs Begehungen zwischen Mitte April und Ende Juni.

*„Bei den Begehungen wurden keine Zauneidechsen im Bereich des Plangebietes festgestellt.“*

### B.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

#### Betroffenheit von Vogelarten

*„Bei den sehr häufigen und häufigen Brutvogelarten in Kleinnestern im Bereich der randlichen Gehölzstrukturen, kann davon ausgegangen werden, dass auf Bereiche im räumlichen Umfeld ausgewichen werden kann und potenzielle Störungen den Erhaltungszustand der Lokalpopulation generell nicht verschlechtern können und somit in keinem Fall erheblich sind. Arten in Höhlungen und Großnestern, für die ein Ausweichen nicht unproblematisch möglich ist, sind nicht betroffen.“*

Es müssen jedoch Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen getroffen werden.

#### Fledermäuse

*„Fledermäuse sind, da keine Wochenstuben- und Einzelruhestätten festgestellt werden konnten, nicht erheblich von der Planung betroffen.“*

#### Zauneidechsen

*„Zauneidechsen sind aktuell nicht von der Bebauungsplanung betroffen.“*

### B.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

*„Fällungen dürfen zum Schutz der Brutvögel nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel zwischen Anfang März bis Ende September vorgenommen werden. Wo möglich sollten Gehölze erhalten werden.“*

*„Bei Umsetzung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahme, Gehölze nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zu entfernen, ist bei dem Vorhaben mit keinem Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu rechnen.“*

### B.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vor Umsetzung der Planung müssen Maßnahmen durchgeführt und funktionsfähig sein, die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sicherstellen (continuous ecological functionality, CEF). Die gewählte Maßnahmenfläche muss jedoch im räumlichen Zusammenhang mit der überplanten Fläche liegen, das heißt, erreichbar und auffindbar sein. Die Maßnahme ist dauerhaft abzusichern.

### B.7.7 Gewässerschutz

#### **Wasserschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

#### **Überschwemmungsgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

### B.7.8 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

### **B.7.9 Wald und Waldabstandsflächen**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

### **B.7.10 Altlasten**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

### **B.7.11 Immissionsschutz**

Durch die geplante geänderte Ausweisung, der bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Teilfläche, als Mischgebietes ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

#### **B.7.11.1 Geräuschimmissionsprognose**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll eine Teilfläche des bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Bebauungsplanes als Mischgebietsfläche ausgewiesen werden. Der Änderungsbereich liegt im Einwirkungsbereich einer westlich angrenzenden Firma für Nutzfahrzeuge sowie der südlich angrenzenden, weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesenen Fläche. Es wurde daher eine Geräuschimmissionsprognose in Auftrag gegeben um die schalltechnischen Auswirkungen des Gewerbelärmes durch die angrenzende Firma sowie die GEe Flächen zu prognostizieren und zu bewerten, um festzustellen, ob die vorgesehene Gebietsausweisung immissionsverträglich ist.

Zusammengefasst ergab die Beurteilung der Gewerbelärmgeräusche und die Gewerbelärmprognose das Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiet (MI) am Tag und in der Nacht im gesamten Änderungsbereich eingehalten werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der nach TA Lärm für die Tagzeit geltende Maximalpegel durch Containerwechsel am westlichen Rand des Baufeldes überschritten wird. Da die angrenzende Firma im Nachtzeitraum nicht arbeitet, sind keine kritischen Maximalpegel in diesem Zeitraum zu erwarten.

Um Immissionskonflikte durch Maximalpegel zu vermeiden wird das Baufenster an der westlichen Grenze, wie in der Geräuschimmissionsprognose vorgeschlagen, um 3,00 m reduziert sowie die Vorgabe der Anordnung von nicht schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 auf der Westseite der geplanten Gebäude.

Die vollständige Geräuschimmissionsprognose wird als Anlage diesem Bebauungsplan angefügt.

#### **B.7.11.2 Geruchsimmissionen**

Das Landwirtschaftsamt des Landratsamtes Schwäbisch Hall hat mit Schreiben vom 21.10.2021 mitgeteilt, dass es *„für ein Wohnhaus am Rande zum unbeplanten Außenbereich in einem Dorfgebiet keine Bedenken bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte Geruchsimmissionen“* sieht.

## **B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

## **B.9. Maßnahmenkonzeption**

### **B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

### **B.9.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sollen drei mit Pflanzbindungen versehene Bäume entlang der Eichenstraße (K 2549) entfallen um die Zufahrt zum Grundstück von südlicher Seite zu ermöglichen. Dieser Verlust muss ausgeglichen werden.

Im bisherigen Bebauungsplan war außerdem als Ausgleich für den möglichen Eingriff in die Obstwiesen südlich der Eichenstraße (K 2549) vorgesehene am östlichen Rand des Geltungsbereiches eine doppelte Reihe an Obsthochstämmen ohne Baumanzahl festgesetzt. Diese festgesetzte doppelte Obsthochstammreihe wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung um eine Anzahl von 12 Baumpflanzungen konkretisiert.

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches. Folgende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen:

- Pflanzung von 2 Obstbäumen und 1 Pflanzbindung eines Obstbaumes innerhalb der privaten Grünfläche für 3 wegfallende Pflanzbindungen aus dem Bebauungsplan „Breite“.
- Pflanzung von 12 Obstbäumen innerhalb der privaten Grünfläche als Ausgleich für den möglichen Eingriff in die Obstbaumwiese südwestlich der Eichstraße (K 2549) aus dem Bebauungsplan „Breite“.

Diese Maßnahmen werden in den Festsetzungen unter den Kapiteln Pflanzgebote und Pflanzbindungen ausführlich beschrieben.

### **B.9.3 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

Da keine geschützten Biotope vorliegen, sind solche Maßnahmen nicht erforderlich.

### **B.9.4 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände**

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

### **B.9.5 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften**

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

#### **B.9.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen**

Zum Schutz der Brutvögel während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere sollen folgende Maßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG umgesetzt werden.

- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September

#### **B.9.5.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

### **B.9.6 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie**

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

## **B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Eine ökologische Baubegleitung kann sinnvoll sein, um u. a. die in den Prognosen genannten baubedingten Auswirkungen ggf. zu vermeiden und zu minimieren sowie die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sachgerecht umzusetzen.

**B.11. Referenzliste**

<b>Titel</b>	<b>Verfasser / Herausgeber</b>	<b>Datum</b>
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2022
eigene Erhebungen	Kreisplanung	Juli 2021
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
faunistisches Gutachten (saP)	Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner	November 2022
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	Dezember 2010
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	Juli 2009

## B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Breite“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

### B.12.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Mischgebiete nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Die zulässigen Nutzungen sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

(1) *Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*

(2) *Zulässig sind*

- 1. Wohngebäude,**
- 1. Geschäfts- und Bürogebäude,**
- 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- 3. sonstige Gewerbebetriebe**
- 4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
- 5. Gartenbaubetriebe,**
6. Tankstellen,
7. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

(3) *Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.*

Aufgrund der bestehenden Strukturen und zur Wahrung des Gebietscharakters werden Vergnügungsstätten und Tankstellen auch ausnahmsweise ausgeschlossen.

Um Immissionskonflikte durch Maximalpegel zu vermeiden werden für Wohngebäude Vorgabe zur Anordnung von nicht schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 gemacht.

### B.12.2 Maß der baulichen Nutzung

An der bisher festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und einer zulässigen Traufhöhe von 8,00 wird unverändert festgehalten. Zusätzlich wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.

Auf die bisherige Festsetzung von max. zwei Vollgeschosse kann verzichtet werden, da die Gebäudekubatur durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) und einer maximalen Firsthöhe (FH) in ausreichenden Maß begrenzt wird.

### **B.12.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen können innerhalb des großzügig ausgewiesenen Baufeldes sinnvoll untergebracht werden, weshalb die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und vor allem die Grünflächen dafür nicht zur Verfügung stehen.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch in den Grünflächen zulässig.

Wärmepumpen bereiten aufgrund ihrer Geräuscentwicklung mancher Modelle immer häufiger Probleme. Daher wird eine Festsetzung getroffen, die einen Nachweis ihrer Unschädlichkeit erfordert (vereinfachte Regelfallprüfung nach der Technischen Anleitung Lärm), sobald eine Wärmepumpe einen Abstand von 5,0 m zum Nachbargrundstück unterschreitet.

### **B.12.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Auf die bisherige Festsetzung der Stellung der Gebäude kann verzichtet werden.

### **B.12.5 Anbaubeschränkungszone Kreisstraße**

Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) besteht zu der südlich angrenzenden Kreisstraße K 25 49 von 15 m. In Abstimmung mit der unteren Straßenbehörde wurde einer reduzierten Anbaubeschränkung von 10,0 m in diesem Bereich zugestimmt.

Der Hinweis wird an den entsprechenden Stellen in die Planungsrechtlichen Festsetzungen und in die Örtlichen Bauvorschriften übernommen.

### **B.12.6 Zu- und Ausfahrtsverbote**

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die Außenstrecke der Kreisstraße K 2549 an. In Abstimmung mit der unteren Straßenbehörde wird ausnahmsweise einer Zu- und Ausfahrt vom Grundstück zur Kreisstraße in unmittelbarer Nähe zur OD/E zugestimmt.

### **B.12.7 Private Grünflächen**

Innerhalb des Bebauungsplanes wird auf der Breite von 10 m eine private Grünfläche festgesetzt. Sie dient der Eingrünung des Ortsrandes zur freien Landschaft im Osten und zum Ausgleich. Die Ausgestaltung dieser Fläche richtet sich nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten. Letztere wurden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Breite“ in angepasster Form übernommen.

### **B.12.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baumfällungen und Gehölzrodungen gemacht.

Zur Eingrünung des Baugebietes und Kompensation des Eingriffs müssen die Maßnahmen entsprechend der Ausgleichskonzeption bzw. der Abwägung durchgeführt werden. Zu diesem Zweck sind im Bebauungsplan Grünflächen zum Pflanzen von Bäumen vorgesehen.

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind - analog zum § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) - als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen. Da Schottergärten somit unzulässig und auch städtebaulich und ökologisch unerwünscht sind, werden diese ausgeschlossen. Wege, Stellplätze sowie Terrassen sind davon nicht betroffen.

### **B.12.9 Pflanzgebote**

Die Pflanzgebote aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Breite“ werden für die Bereiche, die die vorliegende Änderungsfläche betreffen, in leicht angepasster Form übernommen und innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzt.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Breite“ beschriebene doppelte Reihe aus Obsthochstämmen zum Ausgleich für den möglichen Eingriff in die Obstbaumwiesen an der Eichstraße (K2549) wird um die definierte Pflanzung von 12 Obstbäumen konkretisiert.

Alle weiteren Pflanzgebote aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Breite“ bleiben unverändert. In den Festsetzungen werden nur die für die Fläche der Bebauungsplanänderung relevanten Pflanzgebote aus dem Bebauungsplan „Breite“ aufgeführt.

### **B.12.10 Pflanzbindungen**

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Breite“ festgesetzten Pflanzbindungen entlang der K 2549 können nicht vollumfänglich erhalten werden. Es fallen 3 Pflanzbindungen weg. Diese müssen artgleich ausgeglichen werden.

Der im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierte Baum entlang der K 2549 wird mit einer Pflanzbindung versehen. Er ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

## **B.13. Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breite“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in die vorliegenden Örtlichen Bauvorschriften übernommen.

### **B.13.1 Äußere Gestaltung**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren verschiedene zulässige Außenfassadenmaterialien benannt. Auf diese Nennung soll zukünftig verzichtet werden.

### **B.13.2 Dachform und Dachneigung**

Abweichend von den bisherigen Festsetzungen sollen im Änderungsbereich ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 ° bis 45° zugelassen werden.

### **B.13.3 Einfriedungen**

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen.

### **B.13.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Breite“ enthält Festsetzungen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen auf die Höhe des Nachbargrundstückes weich zu verziehen wären. Diese Festsetzung ist nicht mehr erforderlich und entfällt daher.

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

### **B.13.5 Plätze für Abfallbehälter**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Breite“ enthält Festsetzungen, dass Plätze für bewegliche Abfallbehälter von der Straße aus nicht sichtbar ausgebildet werden sollen. Diese Festsetzung ist nicht mehr erforderlich und entfällt daher.

### **B.13.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Breite“ ist ausgeführt, dass Leuchtreklame nicht zugelassen ist. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen soll in der vorliegenden Änderung detaillierter beschrieben und festgesetzt werden.

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von 3,50 m und einer Breite von 1,50 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen an den Fassaden sowie Werbeanlagen in den festgesetzten Grünflächen sind unzulässig.

### **B.14. Verkehr**

Die Erschließung bleibt unverändert.

### **B.15. Technische Infrastruktur**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die bestehende technische Infrastruktur grundsätzlich gesichert bzw. muss durch Anschluss an das vorhandene Netz erfolgen.

### **B.16. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Braunsbach, im März 2023

Harsch  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Breite, 2. Änderung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

*Hinweis: Die nachfolgend „blau“ dargestellten Textabschnitte zeigen die Veränderung gegenüber dem Bebauungsplan „Breite“. Die restlichen planungsrechtlichen Festsetzungen werden unverändert übernommen.*

#### P.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

##### P.1.1 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind auch ausnahmsweise ausgeschlossen.

Bei Wohngebäuden sind nicht schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 auf der Westseite der geplanten Gebäude anzuordnen.

#### P.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) und zulässige Geschoßfläche (GFZ) gemäß Plan-einschrieb.

Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasser-durchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdbdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

##### P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Traufhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Die Traufhöhe ist mit 8,00 m festgesetzt und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,0 m.

## **P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) an der vorhandenen natürlichen Geländehöhe.

## **P.3 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 1a BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch in den Grünflächen zulässig.

Mit Wärmepumpen ist ein Abstand von 5,0 m zum Nachbargrundstück einzuhalten. Der Abstand darf nur unterschritten werden, wenn durch eine vereinfachte Regelfallprüfung nach der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) nachgewiesen wird, dass diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursachen.

*Hinweis: Mit sämtlichen baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 10,0 m zur Kreisstraße zu halten.*

## **P.4 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

## **P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carpports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **P.6 Zu- und Ausfahrtsverbot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In Abstimmung mit der unteren Straßenbehörde ist eine Zu- und Ausfahrt von der Kreisstraße nur in unmittelbarer Nähe zur OD/E zulässig.

## **P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Elektro-Anschlüsse und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

## **P.8 Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **P.8.1 Private Grünflächen**

Im Geltungsbereich wird eine private Grünfläche festgesetzt.

In der privaten Grünfläche sind bauliche Nebenanlagen wie Garagen, überdachte Stellplätze (Carpots) und Stellplätze unzulässig.

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

### **M: Maßnahmen für den Artenschutz**

Das Fällen und Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

### **M: Maßnahmen zur Gartengestaltung**

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

### **M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung**

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer nicht zulässig.

## **P.10 Pflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **P.10.1 Einzelpflanzgebote**

#### **EPfg 1: Obstbäume:**

Gemäß Planeintrag sind 14 standortgerechte Obstbäume als Hochstamm in einem Abstand von 9-10 m in zu pflanzen. Die Bäume sind der unten aufgeführten Pflanzliste 1 zu entnehmen und sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12 - 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

#### **Pflanzliste 1:**

Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

*Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).*

## **P.11 Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der im Plan eingetragene Baum ist dauernd zu erhalten und gegeben falls nach den oben gemachten Angaben nach zu pflanzen.

Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Es sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.

## O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breite, 2. Änderung“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

*Hinweis: Die nachfolgend „blau“ dargestellten Textabschnitte zeigen die Veränderung gegenüber den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breite“. Die restlichen örtlichen Bauvorschriften werden unverändert übernommen.*

### O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

### O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

*Es sind Satteldächer zwischen 15° bis 45° zulässig.*

Dacheindeckung Farbe rot bis rotbraun.

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Garagendächer sind ebenfalls als Satteldächer auszuführen oder in das Hauptgebäude einzubeziehen.

### O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zäune bis 2,00 m Höhe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze zulässig. Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Als Grenzabpflanzung kann eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern erfolgen.

*Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer unzulässig.*

*Hinweis: Die Verwendung von Kunststoffstreifen im Zaun als Sichtschutz ist nicht erlaubt.*

*Hinweis: Mit sämtlichen baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 10,0 m zur Kreisstraße zu halten.*

### O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

## **O.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig.

Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von 3,50 m und einer Breite von 1,50 m zulässig. Die Gesamtwerbefläche auf diesen freistehenden bzw. selbstständigen Werbeanlagen darf eine Fläche von 3 qm nicht überschreiten (Vorder- und Rückseite zusammen).

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen (zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen) sind nicht zulässig.

*Hinweis: Mit sämtlichen baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 10,0 m zur Kreisstraße zu halten.*

## **H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **H.1 Bodenfunde**

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

### **H.2 Altlasten und Altablagerungen**

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

### **H.3 Bodenschutz**

Vorrangig ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

Eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m).

### **H.4 Baugrund/Geologie**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes

Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

## H.5 Grundwasser

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten. In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

## H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

## H.7 Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

## H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven

Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	16.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	25.06.2021
Auslegungsbeschluss	am	15.03.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	.....
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom .....	bis .....
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	.....

**AUFGESTELLT**

**AUSGEFERTIGT**

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

Braunsbach,  
den 15.03.2023

Braunsbach,  
den .....

**gez.**  
Harsch  
(Bürgermeister)

.....  
Harsch  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 15.03.2023