



BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„HOCHHOLZ, 1. ÄNDERUNG“

IN WALLHAUSEN

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
B.2. Städtebauliche Konzeption	5
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	5
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	5
B.5. Übergeordnete Planungen	7
B.6. Kommunale Planungsebene	7
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	7
B.7.1 Schutzgebiete	7
B.7.2 Biotopschutz	7
B.7.3 Biotopverbund	7
B.7.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	7
B.7.5 Artenschutz	7
B.7.6 Gewässerschutz	8
B.7.7 Denkmalschutz	8
B.7.8 Immissionsschutz	8
B.7.9 Landwirtschaft	8
B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen	8
B.7.11 Altlasten	8
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	8
B.9. Maßnahmenkonzeption	9
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	9
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	9
B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	9
B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	9
B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	9
B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
B.11.1 Bauweise	9
B.12. Örtliche Bauvorschriften	9
B.12.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	10
B.13. Verkehr	10
B.14. Technische Infrastruktur	10
B.15. Bodenordnende Maßnahmen	10
TEXTTEIL	11
P Planungsrechtliche Festsetzungen	11
O Örtliche Bauvorschriften	17
H Hinweise und Empfehlungen	19
VERFAHRENSVERMERKE	23

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500

6

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

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** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Im Zuge der Bebauung des Baugebietes „Hochholz“ wurden Bauanträge gestellt, die teilweise nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Konnten Befreiungen nicht erteilt werden, so mussten Umplanungen durchgeführt werden. Aktuell liegt für das Mischgebiet ein Bauantrag vor, dessen Abweichungen vom Bebauungsplan nicht befreit werden können. Aus diesem Grund muss eine Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Diese kann im sog. „beschleunigten“ Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Die Flächen sind fast vollständig bebaut. 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

Im Mischgebiet sollen zukünftig auch flacher geneigte Dächer mit anderen Dachmaterialien zugelassen werden, damit für die Bauherren mehr Spielraum vor allem für die gewerblichen Bauten möglich ist:

- Die Dachneigung wird von 0° bis 48° festgesetzt. Bisher waren Flachdächer und geneigte Dächer nur von 22°-48° zulässig.
- Bei Dachneigungen unter 22° dürfen neben Dachsteinen und -ziegeln auch andere Materialien verwendet werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die maximal zulässige Gebäudelänge geringfügig von 15 m auf 20 m erhöht. Hintergrund ist, dass eine Gebäudelänge von 15 m auch für Doppelhäuser gilt. Dies würde bedeuten, dass eine Doppelhaushälfte nur maximal 7,5 m breit sein könnte. Auch wenn die geplanten Doppelhäuser die 15 m einhalten würden, so wären auch zukünftige geringfügige Erweiterungen nicht möglich. Auch die bereits erstellten Doppelhäuser profitieren von dieser geringfügigen Änderung, ohne dass das bisherige Siedlungsbild grundlegend verändert wird.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt im Zuge dieses Änderungsverfahrens unverändert und ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 3,86 ha.

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Die bisherige Dichte bleibt im Zuge der Änderung unverändert. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen nicht notwendig.

B.5. Übergeordnete Planungen

Die geringfügigen Änderungen, die in diesem Verfahren erfolgen sollen (siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“), haben keine Auswirkungen auf raumordnerische Festsetzungen.

B.6. Kommunale Planungsebene

Die geringfügigen Änderungen, die in diesem Verfahren erfolgen sollen (siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“), haben keine Auswirkungen auf vorhandene kommunale Planungen.

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 Schutzgebiete

Durch die geringfügigen Änderungen, die in diesem Verfahren erfolgen sollen (siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“), sind keine Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, usw.) betroffen.

B.7.2 Biotopschutz

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

B.7.3 Biotopverbund

Durch die geringfügigen Änderungen, die in diesem Verfahren erfolgen sollen (siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“), ist der Biotopverbund nicht betroffen.

B.7.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

B.7.5 Artenschutz

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Durch die geringfügigen Änderungen, die in diesem Verfahren erfolgen sollen (siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“), sind auch keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

B.7.6 Gewässerschutz

Durch die geringfügigen Änderungen, die in diesem Verfahren erfolgen sollen (siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“), sind keine Auswirkungen auf den Gewässerschutz (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) zu erwarten.

B.7.7 Denkmalschutz

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

B.7.8 Immissionsschutz

Durch die geringfügigen Änderungen ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geeignet wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.7.9 Landwirtschaft

Es handelt sich um bestehendes Baugebiet, das fast vollständig besiedelt ist. Somit sind keine Auswirkungen auf die agrarstrukturellen Belange zu erwarten.

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, von den Personen im zukünftigen Plangebiet hinzunehmen.

B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen

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

B.7.11 Altlasten

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

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. In Ausnahmefällen können dennoch Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, wenn z.B. Flächen überplant werden, die einem Ausgleich zugeordnet waren. 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.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen, die in diesem Verfahren erfolgen sollen (siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“), sind jedoch Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

B.9. Maßnahmenkonzeption

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Durch die Planung werden keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Maßnahmen gemäß Biotopschutz sind nicht notwendig.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind nicht notwendig.

B.9.4 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)

Aufgrund der geringfügigen Änderungen, die in diesem Verfahren erfolgen sollen (siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“), ist ein Monitoring nicht notwendig.

B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

B.11.1 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gebäudelänge von 20,0 m errichtet werden, wobei angebaute Garagen nicht mit hinzugerechnet werden. Bisher waren maximal 15,0 m zulässig.

B.12. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hochholz“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

B.12.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Folgende Änderungen werden für das Mischgebiet festgesetzt:

- Die Dachneigung wird von 0° bis 48° festgesetzt. Bisher waren Flachdächer und geneigte Dächer nur von 22°-48° zulässig.
- Bei Dachneigungen unter 22° dürfen neben Dachsteinen und -ziegeln auch andere Materialien verwendet werden.

B.13. Verkehr

Die Erschließung bleibt unverändert.

B.14. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

B.15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Wallhausen, im November 2023

Frickinger
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Hochholz, 1. 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.

Nachfolgend werden die im Zuge dieses Verfahrens vorgenommenen Änderungen blau hervorgehoben, um eine bessere Nachvollziehbarkeit zu ermöglichen.

Hinweis: Insofern nicht explizit aufgelistet gelten die Planungsrechtlichen Festsetzungen für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet gleichermaßen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

P.1.2 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Hinweis: Einzelhandelsbetriebe sind somit unzulässig.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Im Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese dürfen auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und

unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Im WA wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Im MI wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Allgemein (mit Ausnahme von Pult- und Flachdächern, s. u.) ist die Außenwandhöhe mit 6,50 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.

Bei Pultdächern darf die zulässige Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA) von 9,00 m und im Mischgebiet von 10,0 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nicht überschritten werden.

Bei Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA) von 9,00 m und im Mischgebiet von 10,0 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (inkl. Attika) nicht überschritten werden.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,5 m über der bestehenden Geländeoberfläche bzw. der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bzw. Firsthöhen sind dabei einzuhalten.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

P.4 Bauweise

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

Es ist eine offene Bauweise zulässig.

Im WA dürfen Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gebäudelänge von 20,0 m errichtet werden, wobei angebaute Garagen nicht mit hinzugerechnet werden.

Im MI sind Gebäude mit einer max. Gebäudelänge von 28,0 m zulässig.

P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 3,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen. Davon ausgenommen ist die Fläche für den Spielplatz. Hier sind Stellplätze zulässig.

P.6 Flächen für Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 3 BauGB)

Im Mischgebiet ist ab 4 Wohnungen pro Gebäude auf dem Grundstück für 2/3 der geforderten zwei Stellplätze pro Wohnung eine Tiefgarage zu errichten.

P.7 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA sind maximal drei Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei je Doppelhaushälfte zulässig.

Im MI sind sechs Wohnungen je Einzelhaus bzw. drei je Doppelhaushälfte zulässig.

P.8 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt über die im Plan festgesetzten Grünflächen ist unzulässig.

P.9 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.10.1 Öffentliche Grünflächen

Es werden mehrere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Entlang des Geltungsbereiches im Norden und Osten sind dort als Eingrünung die entsprechenden Pflanzgebote und Maßnahmen umzusetzen. In der nordöstlichen Ecke ist zudem die Anlage eines Regenrückhaltebeckens geplant. In der westlichen und südlichen Grünfläche soll ein Lärmschutzwall angelegt werden. Innerhalb des Lärmschutzwalles ergibt sich eine Grünfläche, die als Spielplatz geplant ist.

Die genaue Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen entlang des Walls, des Regenrückhaltebeckens sowie der Spielplatzfläche liegt im Ermessen der Gemeinde.

P.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten

Die Baufeldräumung einschließlich Gehölzrodungen und grundlegender Erschließungsmaßnahmen ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Alternativ kann innerhalb dieses Zeitraumes auch mit geeigneten Vergrämuungsmaßnahmen begonnen werden. Dauern diese bis unmittelbar vor die Baufeldräumung an, ist der Baubeginn auch außerhalb des Winters zulässig. Geeignete Vergrämuungsmaßnahmen können z. B. folgende sein: dauerhaftes Kurzhalten der Vegetation in Verbindung mit dem Aufstellen von ca. 2 Meter hohen Stangen im Abstand von 20 Metern, an denen 1,5 Meter lange Absperrbänder angebracht werden, die im Wind flattern können. Oder: Aufstellen von ca. 1 Meter hohen Pfosten, zwischen denen im Zick-Zack Absperrband hin und her gespannt wird. Gehölzrodungen bleiben weiterhin nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

M: Maßnahmen zum Schutz angrenzender Gehölzbestände

Die angrenzenden Gehölzbestände dürfen durch Bauarbeiten nicht beschädigt werden. Hierzu sind ggf. Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.

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.

M1: Regenrückhaltebecken

Innerhalb der im Planteil mit „M1“ dargestellten Fläche ist ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise zu errichten. Es ist auf eine abwechslungsreiche Beckensohle (Mulden) mit Nass-, Feucht- und Trockenbereichen zu achten, so dass sich unterschiedliche Vegetationstypen etablieren können. Die nicht als Regenrückhaltebecken genutzten Flächen inklusive der Böschung sind als Wiesen gemäß der Maßnahme „M2“ oder als Hochstaudenflur anzulegen oder sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölze können sich dabei an der [Pflanzliste 2](#) (s. u.) orientieren. Eine Umzäunung des Regenrückhaltebeckens bzw. der Maßnahmenfläche ist zulässig.

M2: Anlage von Magerwiese

Innerhalb der im Planteil mit „M2“ dargestellten Flächen sind artenreichen Magerwiesen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ anzusäen, die einer artenreichen Magerwiese entspricht. Alternativ kann auch eine Heumulchsaat erfolgen, sofern hierfür geeignete Spenderflächen zur Verfügung stehen. Die Flächen sind möglichst extensiv zu pflegen und zu erhalten, durch 2-3-malige Mahd pro Jahr. Die erste Mahd darf nicht vor dem 01.06. erfolgen, das Mähgut ist nach 2-3 Tagen Abtrockenzeit abzutransportieren. Alternativ kann eine 2-3-malige Mulchmahd durchgeführt werden. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

P.12 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionschutz/Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Bereich des vorliegenden Plangebietes, sind zum Schutz der Wohnbebauung geeignete Schutzmaßnahmen erforderlich.

Gemäß Planeintrag ist ein Lärmschutzwall wie folgt zu errichten:

- Ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5 m über dem bestehenden Gelände.

Hinweis: Die Länge des Walles ist wie im Planteil dargestellt zu errichten. Die Breite des Walls wird nicht festgesetzt.

Die genaue Gestaltung und Bepflanzung des Walls liegt im Ermessen der Gemeinde.

P.13 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.13.1 Einzelpflanzgebote

EPfg 1 Laubbäume:

Gemäß Eintrag im Planteil des Bebauungsplanes sind innerhalb der Grünfläche im Norden 16 Bäume zu pflanzen. Diese sind der unten aufgeführten Pflanzliste 1 zu entnehmen. Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12 - 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreiboockicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Pflanzliste 1:

Acer campestre

Acer pseudoplatanus

Amelancier lamarkii

Prunus avium

Prunus padus 'Schloss Tiefurt'

Prunus x schmittii

Tilia cordata 'Greenspire'

Feldahorn

Spitzahorn

Kupferfelsenbirne

Vogel-Kirsche

Traubenkirsche

Zierkirsche

Winterlinde

P.13.2 Flächenhafte Pflanzgebote

FPfg: Feldhecke

Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot (pfg1) festgesetzten Fläche ist eine 3-reihige Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen.

Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat Abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen.

Pflanzliste 2:

aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rahmnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen sowie privaten Grundstücken muss eingehalten werden.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hochholz, 1. 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.

Nachfolgend werden die im Zuge dieses Verfahrens vorgenommenen Änderungen blau hervorgehoben, um eine bessere Nachvollziehbarkeit zu ermöglichen.

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, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind gleichseitig geneigte Satteldächer, Walm-dächer, versetzte wie auch „reine“ Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung soll dabei im WA 22° bis 48° und im MI 0° bis 48° betragen. Bei „reinen“ Pultdächern ist eine Dachneigung von 10° bis 22° zulässig. Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. Bis zu 1/3 der Dachfläche sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pult- und Flachdächern sowie bei Dachneigungen unter 22° sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer müssen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv begrünt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zugelassen.

O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzanzpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Latung, Zaunhöhe max. 1,50 m
- geschnittene Hecken, max. Höhe: 1,50 m

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) nicht zulässig.

Stützmauern sind in trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

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 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

O.6 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

O.7 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig.

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

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) 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	31.01.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	17.02.2023
Auslegungsbeschluss	am	13.12.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	22.12.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 02.01. bis	02.02.2024
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	28.02.2024
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	08.03.2024

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.

Wallhausen,
den 13.12.2023

Wallhausen,
den 29.02.2024

gez.
Frickinger
(Bürgermeister)

.....
Frickinger
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 13.12.2023