

**Gemeinde Weissach im Tal**  
OT Bruch

**Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften  
"Alte Kelter in Bruch"**

Textteil

Stand: 10.12.2020/29.02.2024/a/24.07.2025



71522 Backnang  
Adenauerplatz 4  
Tel.: 07191 – 73529 - 0  
info@roosplan.de  
www.roosplan.de

## **Ausfertigung:**

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht.

Weissach im Tal, den

.....  
Daniel Bogner  
Bürgermeister

Projektbearbeitung:                   Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla  
  Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung

Projektnummer:                       19.010

### **Ausfertigung**

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

### **Rechtskraft**

Der Satzungsbeschluss und die Auslegung einschließlich der zugehörigen Unterlagen wurden im Nachrichtenblatt der Gemeinde Weissach im Tal am **21.05.2026 Nr. 21** öffentlich bekanntgemacht. Die Satzung ist damit am **22.05.2026 rechtswirksam** geworden.

Weissach im Tal, den 22.05.2026



Daniel Bogner, Bürgermeister



<b>I. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>II. Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>2</b>
II.A Planungsrechtliche Festsetzungen .....	2
II.B Örtliche Bauvorschriften.....	5
<b>III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise .....</b>	<b>7</b>
<b>IV. Verfahrensvermerke .....</b>	<b>15</b>

## I. Rechtsgrundlagen

**BauGB (2017):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**BauNVO (2017):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**PlanZV 90 (1990):** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

**LBO (2010):** Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

**Der Bebauungsplan setzt die räumlichen Grenzen fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs.6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.**

## II. Textliche Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planteil zum Bebauungsplan.

### II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden sind die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 3 BauGB, sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

#### II.A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Planteil.

SO = Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO):

Zulässig sind:

- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- Schank und Speisewirtschaften

Sonstige Nutzungen die nach §§ 1 bis 11 BauNVO allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

#### II.A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Planteil.

2.1 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.3 BauGB, § 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Metern über Normal Null (NN): Die festgesetzte EFH bindet nur nach oben, nach unten (niederer) kann abgewichen werden.

Höhe baulicher Anlagen: Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Traufhöhe (TH = obere Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut) mit maximal 3,6 m über der im Planteil festgesetzten EFH und die Gebäudehöhe (GH) mit maximal 8,1 m, bei Nebenanlagen 4,0 m, über der im Planteil festgesetzten EFH definiert.

Die maximale GH gilt auch für Dachaufbauten und haustechnisches Anlagen

2.2 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

(§ 19 BauNVO)

GRZ = 0,5

Die im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden. Die Überschreitung der in Satz 1 des § 19 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 von Hundert, höchstens jedoch bis zu einer

Grundflächenzahl von 0,8 ist nicht zulässig.

### **II.A.3 Bauweise**

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Planteil:

O = offene Bauweise.

### **II.A.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen nach Eintrag im Planteil festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:

- Terrassen und Dachüberstände,
- Zufahrten und Zuwegungen,
- Fahrradstellplätze,

Ausnahmsweise Zulässig sind:

- Behindertenstellplätze sofern diese notwendig sind und nicht anderweitig nachgewiesen werden können.

### **II.A.5 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne einer WC – Anlage sind nur auf den gekennzeichneten Flächen zulässig.

### **II.A.6 Führung von Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### **II.A.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Stellplätze, Wege sowie Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen etc.) anzulegen. Die Tragschicht ist entsprechend wasserdurchlässig auszubilden (Abflussbeiwert > 0,5).

Nicht zugelassen sind bei Attiken und Dacheindeckungen unbeschichtetes Zink, Blei, Kupfer oder andere Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund oder das Gewässer gelangen können.

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten, ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 2 m<sup>2</sup> ausschließlich der Verwendung von Vogelschutzglas zulässig. Es muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung aufweist.

#### **II.A.8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind (ohne Eintrag im Planteil) unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randeinfassungen) auf den angrenzenden Grundstücken in einer Breite von etwa 0,2 und einer Tiefe von etwa 0,5 m hinter Bordstein / Rabattstein zulässig. Ebenso sind Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben und durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen werden, erforderlich und auch ohne Eintrag im Planteil auf den privaten Grundstücken zulässig.

## II.B Örtliche Bauvorschriften

(§74 LBO)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind als eigene Satzung beschlossen.

### II.B.1 Äußere Gestalt der baulichen Anlage

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:

festgesetzt sind für Dächer von Hauptgebäuden:

- Walmdächer (WD)

Nicht zugelassen sind Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Zink, Blei oder Kupfer und andere Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können. Dacheindeckungen aus glänzenden oder stark reflektierenden Materialien sind unzulässig. Die Vorgaben der Denkmalpflege BW i. V. m § 6 DSchG zu Erhalt und Pflege von Kulturdenkmälern sind zu berücksichtigen.

zugelassen sind für Dächer von Nebenanlagen:

- Pultdach, Dachneigung 5 - 15°, extensiv begrünt,
- Flachdach, Dachneigung 0° - 5°, extensiv begrünt,
- Satteldach, Dachneigung 30° - 45°.

Pult- und Flachdächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern ermöglichen. Zur Ansaat dient eine niederwüchsige, artenreiche Saatgutmischung mit mindestens 50 % Blumenanteil gebietseigener Herkunft.

#### b) Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung des Hauptgebäudes sind die Vorgaben der Denkmalpflege BW i. V. m § 6 DSchG zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 2 m<sup>2</sup> ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig. Es muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung aufweist.

Die Fassadengestaltung des Nebengebäudes ist im Stil einer Feldscheune mit unbehandelter Naturholzfassade aus heimischen Hölzern auszuführen.

## **II.B.2 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind am Hauptgebäude nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m<sup>2</sup> und nur bis in eine Höhe 2 m als eigenständige Anlage errichtet werden. Die Stückzahl ist auf maximal 2 Anlagen begrenzt. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

## **II.B.3 Einfriedungen, Stützmauern und Außenanlagen**

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Einfriedigungen (Zäune, Hecken) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zugelassen, Gartenmauern sind bis 0,80 m aus Sandstein oder Muschelkalk zulässig. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Stellplätze, befestigte Freiflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) anzulegen. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig anzulegen (Abflussbeiwert > 0,5).

Stützmauern, Lichtschächte und Schächte für die Entwässerung sind so anzulegen, dass keine Fallenwirkung für Kleintiere entsteht.

## **II.B.4 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser soll wie bisher in die angrenzende offene Landschaft geleitet werden und steht somit dem natürlichen Landschaftswasserhaushalt zur Verfügung.

### **III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise**

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

#### **III.1 Erschließen von Grundwasser und -absenkung**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz (WG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

#### **III.2 Niederschlagswasser**

Auf § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser BW wird hingewiesen: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

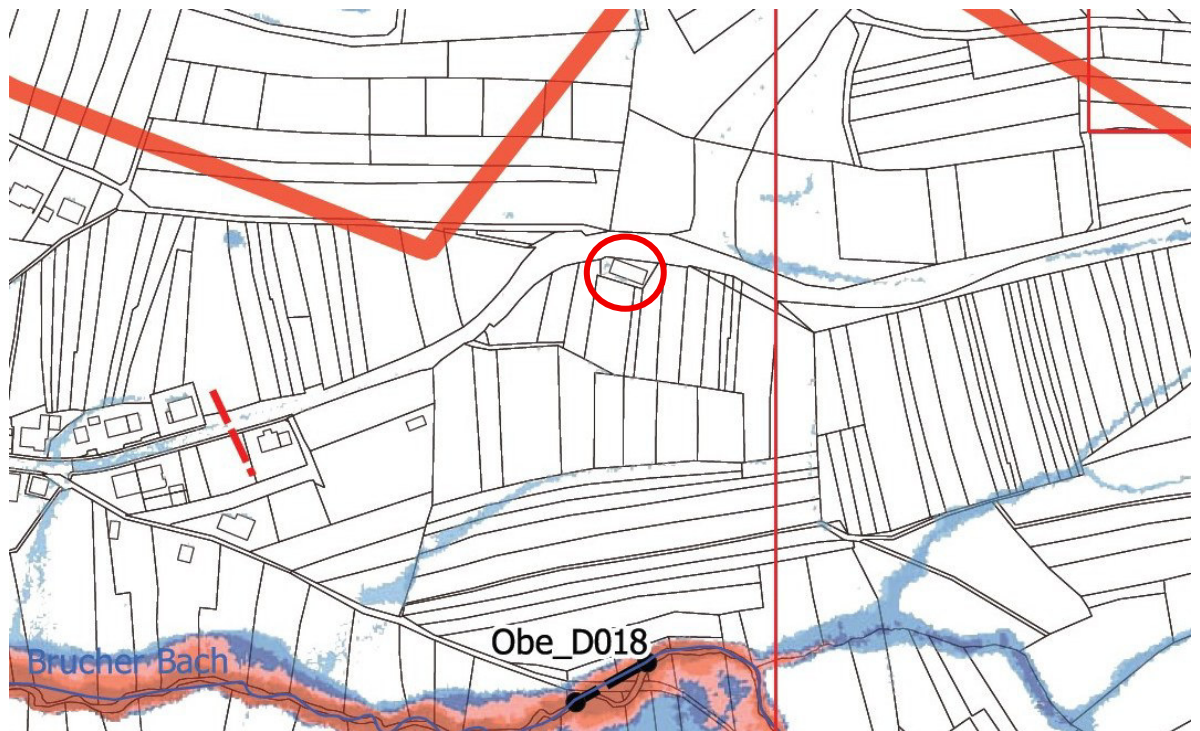
#### **III.3 Wild abfließendes Wasser**

Auf § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen: Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers (das gilt gemäß Abs. 4 auch für Wasser, das nicht aus Quellen stammt) auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

#### **III.4 Brauchwassernutzung**

Wird Regenwasser gesammelt und als Brauchwasser genutzt, ist dies dem Landratsamt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) anzuzeigen. Das Landratsamt des Rems-Murr-Kreises hält ein Merkblatt "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" bereit.

### III.5 Starkregen



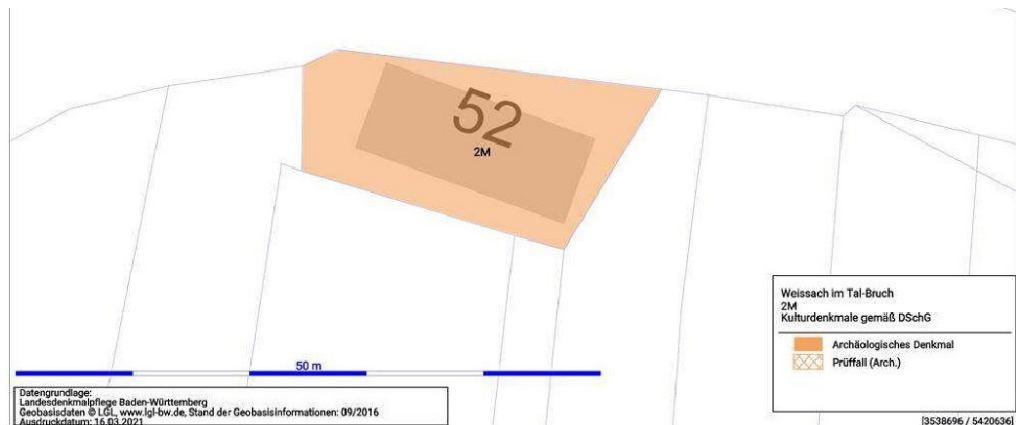
Das Grundstück wird nach der Starkregengefahrenkarte in einem kleinen Teilbereich um bis zu 0,1 m überflutet. Das aktuelle Kartenmaterial kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

### III.6 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans steht die Kelter unter Denkmalschutz. Das Gebäude wurde im 18. Jahrhundert aus Sandstein errichtet und soll nach der geplanten Sanierung in seiner äußeren Gestalt und Form erhalten bleiben. Historische Funde sind bei Erdarbeiten in der Umgebung nicht auszuschließen.

Innerhalb des ausgewiesenen Geltungsraums werden auch archäologische Belange berührt:

- Kelter mit Vorgängerbau(ten) (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 2M)  
Maßgeblich für die Abgrenzung ist die nachstehende Kartierung.



Weinbau dürfte in Bruch bereits mittelalterlich betrieben worden sein. Nach Lagerbucheinträgen steht 1568/69 Stift Backnang der Weinzehnte zu. Im frühen 17. Jahrhundert, als herrschaftliche Kelter erwähnt wird der Standort über die Kiesersche Forstkarte (um 1686) fassbar. Der heutige Bau ist inschriftlich 1762 bezeichnet. Bislang sind zeitlich jüngere Störungen innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Denkmalflächen nicht bekannt geworden. Daher ist mit dem weitgehenden Erhalt von archäologischen und bauarchäologischen Befunden und Fundmaterial zur älteren Bau- und Nutzungsgeschichte der Kelter zu rechnen. Entsprechenden Aufschlüssen kommt als substantiellen Zeugnissen der lokalen wirtschaftlichen Überlieferung und des historischen Weinbaus heimatgeschichtliche und dokumentarische Bedeutung zu. Die Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale steht grundsätzlich in öffentlichem Interesse. Im Zuge der geplanten Maßnahmen ist durch Bodeneingriffe jedoch eine Beeinträchtigung oder Zerstörung der etwaig dort vorhandenen archäologischen Quellen von Denkmalwert zu befürchten.

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz vor unbeobachteter Zerstörung sämtliche Bodeneingriffe innerhalb der mitgeteilten archäologischen Relevanzflächen gemäß § 8 DSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Eine frühzeitige Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, vertreten durch Frau Dr. Aline Kottmann (aline.kottmann@rps.bwl.de) ist daher erforderlich. Nach Prüfung der Unterlagen können gegebenenfalls Sondagen und bei entsprechender Wertigkeit auch archäologische Rettungsgrabungen bzw. baubegleitende Befundaufnahmen zur Voruntersuchung bzw. sachgerechten Bergung archäologischer Relikte notwendig werden. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erkundung, Bergung und Dokumentation archäologischer Kulturdenkmale einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen kann und gegebenenfalls durch Bauherren als Veranlasser archäologischer Rettungsmaßnahmen im Rahmen des Zumutbaren zu finanzieren ist.

Für die außerhalb archäologischer Relevanzflächen gelegenen Planbereiche verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brand-schichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind

bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2-Operative Archäologie) 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.

### **III.7 Bodenschutz**

Nach den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer und jeder, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen. Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes sind zu beachten.

Außerdem wird auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) hingewiesen.

### **III.8 Abfallbeseitigung - Altlasten**

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt sofort zu verständigen.

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise der seit dem 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

### **III.9 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen, Senken) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von

Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **III.10 Erdmassenausgleich**

Gemäß § 3 Abs.4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LkreiWiG) gilt: Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Gemäß § 6 Abs. 2 LBOAVO (Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung) sind in den Bauzeichnungen zum Baugesuch die Ansichten der geplanten baulichen Anlage unter Angabe des vorhandenen und künftigen Geländes darzustellen.

### **III.11 Verbot von Schottergärten/Gebot von Fassaden- und Dachbegrünungen**

Auf § 9 Abs.1 LBO und § 21a NatSchG BW wird hingewiesen: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist. Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs.1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

### **III.12 Artenschutzrechtliche Bestimmungen**

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen. Danach sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten (dazu zählen auch die meisten Vogelarten) insoweit geschützt, als Eingriffe den Erhaltungszustand der lokalen

Population verschlechtern könnten. Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und/oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen.

Die Rechtsgrundlage für den Schutz von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten ist § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierbei kommt es nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art an und ob sich dieser durch einen Verstoß gegen § 44 Abs.1 Nr.3 verschlechtert. Solange die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten regelmäßig – wenn auch nicht ständig – genutzt werden, sind diese geschützt und ein Zugriff verboten. Nach Ende der Nutzzeit ist ein Zugriff auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr verboten, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zudem ist das Tötungsverbot bei der Planung zu beachten (hier gilt Individuenbezug): es ist zu prüfen, ob sich das Tötungs- oder Verletzungsrisiko „signifikant“ erhöht. Alle geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bei Bedarf grundsätzlich zu ergreifen. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dürfen nur entfernt werden, wenn deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dazu sind vorgezogene Maßnahmen zulässig. Die anderen, unter den weniger strengen Schutzstatus fallenden „besonders geschützten Arten“ sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu behandeln. Diese Arten sind in der Planung z.B. durch Vermeidungs-, Minderungs- und (artenschutzrechtliche) Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs.5 S.1 Nr.2 BNatSchG lediglich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden, auf die Ausnahmen in Satz 2 wird hingewiesen. Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten. Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze und der Pflanzgebote zu gewährleisten, werden entsprechend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG, bedarf es der Genehmigung der zuständigen Behörde, wenn Gehölzen und/oder Saatgut in der freien Natur außerhalb ihrer Vorkommensgebiete verwendet werden sollen.

Die an das Plangebiet angrenzenden Mähwiesen dürfen durch den Umbau und den Betrieb der Alten Kelter und den geplanten Feierlichkeiten nicht beeinträchtigt werden. Der Außenbereich südlich des Bestandsgebäudes darf nur auf der Flst.-Nr. 240 mit Stühlen bestuhlt werden. Zur angrenzenden Mähwiese muss ausreichend Platz freigelassen werden, damit Besucher nicht über die Mähwiese ausweichen müssen. Zudem

wird empfohlen ein Hinweisschild zur bestehenden Mähwiese anzubringen, um die Besucher so über den angrenzenden FFH-Lebensraumtyp aufzuklären.

### **III.13 Vermeidung von Vogelschlag**

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verbietet das Töten oder Verletzen aller wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, zu denen die einheimischen Vogelarten gehören. Durch Verwendung von Glas in der Fassadengestaltung, insbesondere hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft, kann es zu einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko kommen, das den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 auslösen kann. Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln an Glas- und Fensterfronten von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anbauten sind diese vogelschlagsicher zu gestalten. Entsprechende Hinweise zu Gestaltung, Materialität und Dimensionierung sind der Fachliteratur im Sinne der anerkannten Regeln der Technik, der erforderlichen Sorgfalt und der guten fachlichen Praxis zu entnehmen.

### **III.14 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung**

Es wird auf § 21 Naturschutzgesetz zur insektenfreundlichen Beleuchtung hingewiesen, aus dem sich u.a. eine Verpflichtung für neu zu errichtenden Beleuchtungsanlagen ableiten lässt (s. Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 23.07.2020, GBl. vom 30. Juli 2020, S. 651 ff.): Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweilige Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Lichtwirkung darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet sein. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Gebäudefassaden anzustrahlen, Strahlung gegen den Himmel sowie großflächige Lichtwerbung sind nicht zulässig.

### **III.15 Nutzung der Solarenergie**

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) enthält in § 23/35 eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubauten und Dachsanierungen sowie offenen Parkplätzen ab 35 Stellplätzen. Auf die genaueren Bestimmungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung wird ergänzend verwiesen.

### **III.16 Straßenschilder und Straßenbeleuchtung**

Auf § 5b des Straßenverkehrsgesetzes (STVG) BW wird hingewiesen. § 5b Abs.6: Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder

wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen zu dulden.

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

### **III.17 Nachbarrechtsgesetz**

Gemäß § 27 des Nachbarrechtsgesetzes BW gilt: Enthält ein Bebauungsplan Festsetzungen über Böschungen, Aufschüttungen, Einfriedigungen, Hecken oder Anpflanzungen, so müssen hierfür die nach dem Nachbarrechtsgesetz vorgeschriebenen Abstände insoweit nicht eingehalten werden, als es die Verwirklichung der planerischen Festsetzung erfordert.

Gemäß § 11 des Nachbarrechtsgesetzes BW gilt: Mit toten Einfriedungen ist gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden (das gilt auch für Feldwege), ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Ist die tote Einfriedung höher als 1,50 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe, außer bei Drahtzäunen und Schranken.

Auf die Abstandsvorschriften der §§ 12 (Hecken), 15 (Waldungen) und 16 (sonstige Gehölze) wird hingewiesen.

### **III.19 Anbaubeschränkung**

Gemäß § 22 Abs.1 StrG BW dürfen Hochbauten jeder Art längs der Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 Meter, gemessen von äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gemäß § 22 Abs.6 gilt das nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

## IV. Verfahrensvermerke

- |   |   |
|---|---|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)   | am 10.12.2020   |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 im Amtsblatt  | am 14.01.2021   |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)  | vom 22.01.2021<br>bis 26.03.2021  |
| 4. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), Stellungnahme   | vom 22.01.2021<br>bis 26.03.2021  |
| 5. Auslegungsbeschluss (Veröffentlichungsbeschluss)   | am 29.02.2024   |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Amtsblatt<br>Im Internet (§ 3 Abs.2 Satz 5)   | am 21.03.2024<br>am 21.03.2024  |
| 7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)<br><br>im Internet   | vom 22.03.2024<br>bis 26.04.2024<br>ab 22.03.2024                         |
| 8. Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger<br>Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs.2 Satz 3, § 4 Abs. 2 BauGB)<br><br>Frist zur Stellungnahme<br>Verband Region Stuttgart Fristverlängerung | E-Mail vom 20.03.2024<br>/ 03.04.2024<br>bis 26.04.2024<br>bis 06.05.2024 |
| 9. Beschluss zur erneuten Auslegung   | am 24.07.2025   |
| 10. Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Amtsblatt<br>Im Internet (§ 3 Abs.2 Satz 5)  | am 07.08.2025<br>am 07.08.2025  |
| 11. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)<br><br>im Internet  | vom 08.08.2025<br>bis 12.09.2025<br>ab 08.08.2025                         |
| 12. Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger<br>Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs.2 Satz 3, § 4 Abs. 2 BauGB)<br>Frist zur Stellungnahme  | E-Mail vom 07.08.2025<br>bis 12.09.2025                                   |
| 13. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW)  | am 23.10.2025   |
| 14. Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche<br>Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt   | am 21.05.2026   |