

Gemeinde Weissach im Tal
Ortsteil Unterweissach

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
"Hart-5. Änderung"**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Textteil

Stand: 05.06.2025/25.09.2025



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: Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung
 Paola Bermúdez-Meneses, M.Sc. Integrated Urbanism & Sustainable Design
Projektnummer: 24.036

INHALT

SEITE

I. Rechtsgrundlagen 1

II. Textliche Festsetzungen 2

 II.A Planungsrechtliche Festsetzungen 2

 II.B Örtliche Bauvorschriften..... 6

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise 8

IV. Verfahrensvermerke 15

I. Rechtsgrundlagen

BauGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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): Gesetz vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01. Januar 1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28. Juni 2025 bzw. 28. September 2025

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 Weissach im Tal 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.

GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1–4 BauNVO genannten Nutzungen:

- Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Nr. 3 Tankstellen,
- Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke.

Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO, ist gemäß § 1 Abs.9 BauNVO nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn diese nicht mehr als 200 m² Wohnfläche hat.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs.3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Nr. 3 Vergnügungsstätten.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind selbstständige Werbeanlagen ohne Bezug zu einer gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück selbst, nicht zulässig. Ebenfalls sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art unzulässig, über die mögliche Ausnahmen nach Abs. 5 entscheidet der Gemeinderat.

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 maximale Traufhöhe (TH = obere Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut), die maximale Firsthöhe (FH) über der im Planteil festgesetzten EFH definiert. Dächer ab 45° Neigung gelten als Außenwand.

Für Satteldach (SD) gilt:

Traufhöhe max. 6,80 m über EFH und Firsthöhe (FH) max. 7,50 m über der EFH.

Für Pultdach (PD) gilt:

Traufhöhe max. 6,80 m über EFH und Firsthöhe (FH) max. 7,50 m über der EFH

Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) auf Satteldächern müssen entsprechend der ausgeführten Satteldachneigung bündig angepasst und parallel zur Traufkante angebracht werden. Solaranlagen dürfen bei Satteldächern nicht aufgeständert konstruiert und ausgeführt werden.

2.2 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8

II.A.3 Bauweise

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

Siehe Einschrieb im Planteil:

o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

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.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze

(Carports) sowie offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

II.A.5 Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Die privaten Grünflächen dienen der Wasserrückhaltung und Versickerung. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Das Errichten von baulichen Anlagen auf den privaten Grünflächen ist unzulässig.

II.A.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Stellplätze für Pkw und Garagenzufahrten sowie Wege 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 5 m² 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.7. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Einzelbaumpflanzgebote

Die im Planteil gekennzeichneten Pflanzgebote von Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft (autochthone Gehölze) entsprechend den nachfolgenden Pflanzlisten 1 bis 3 sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können von den im Plan eingezeichneten Standorten abweichen, jedoch muss mindestens 1 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

Pflanzenliste 1:

Großkronige, hochstämmige Laubbäume m. B., mind. 16–18

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Quercus petraea</i>	-	Trauben-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommer-Linde
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche

Pflanzenliste 2:

Kleinkronige, hochstämmige Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Salix caprea</i>	-	Saalweide
<i>Sorbus domestica</i>	-	Speierling
<i>Sorbus intermedia</i>	-	Mehlbeere
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche

Flächenhaftes Pflanzgebot (Pflanzliste 3):

Auf der privaten Grünfläche ist eine gebietsheimische, standortgerechte und artenreiche Wiesenmischung mit mindestens 30 % Blumenanteil zu herzustellen.

Flachdachbegrünungen

Flachdächer von Hauptgebäuden sowie von Garagen und Carports sind dauerhaft zu begrünen. Der Aufbau einer 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 und restlichen Gräsern bzw. Sedumsprossmischung. Solarenergieanlagen sind auf begrünten Dächern zulässig, wenn die Modulunterkanten in einem Abstand über dem Substrat von mindestens 20 cm aufgeständert werden, die Modulneigung mindestens 10° betragen, zwischen den Modulreihen ein Abstand zur Pflege vorgesehen ist und keine satteldach- oder schmetterlingsförmigen Anordnungen der Modulreihen gewählt wurde.

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 erforderlich und 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)

Die Farbgestaltung ist auf die in der Umgebung vorhandenen Farben abzustimmen, grellfarbene und hochglänzende Materialien (außer Solaranlagen) sind nicht zulässig.

a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:
festgesetzt sind für Dächer von Hauptgebäuden:

- Satteldächer (SD), Dachneigung maximal 15°
- Pultdächer (FD), Dachneigung bis 15°

Dacheindeckungen aus glänzenden oder stark reflektierenden Materialien sind (bis auf Solarenergieanlagen) unzulässig.

Fassadengestaltung

Unzulässig bei der Fassadengestaltung sind hochglänzende/spiegelnde Metalle sowie grelle und leuchtende Farben. Zugelassen sind Holzfassaden, verputzte Fassaden in ortstypischen Farben sowie Naturstein und Glas.

II.B.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen über dem Dachhochpunkt sind nicht zugelassen. Darüber hinaus sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Werbeanlagen, sofern sie die freie Landschaft und/oder die Verkehrssicherheit, insbesondere durch Blendung, beeinträchtigen.

II.B.3 Einfriedungen, Stützmauern und Außenanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Drahtgeflechte oder Gitterkonstruktionen bis 2,0 m Höhe über fertigem Gelände und in einem Abstand von 1,0 m zur Straße zulässig. Einfriedungen zum Außenbereich sind beidseitig einzugrünen.

II.B.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten und nicht zu Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsfläche zu unterhalten. Schottergärten sind unzulässig.

II.B.5 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von nicht begrünten Dächern ist in Retentionszisternen zurückzuhalten. Pro 100 m² Dachfläche sind 2 m³ Speichervolumen herzustellen und mit einem Drosselabfluss von höchstens 0,15 l/s pro 100 m² in den Regenwasserkanal zu versehen.

Die Herstellung von weiteren Zisternen oder Zisternenvolumen zur Brauchwassernutzung oder Gartenbewässerung ist zulässig.

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.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen oder Erdwärmeenergieanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt des Rems-Murr-Kreises zu erfragen.

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.

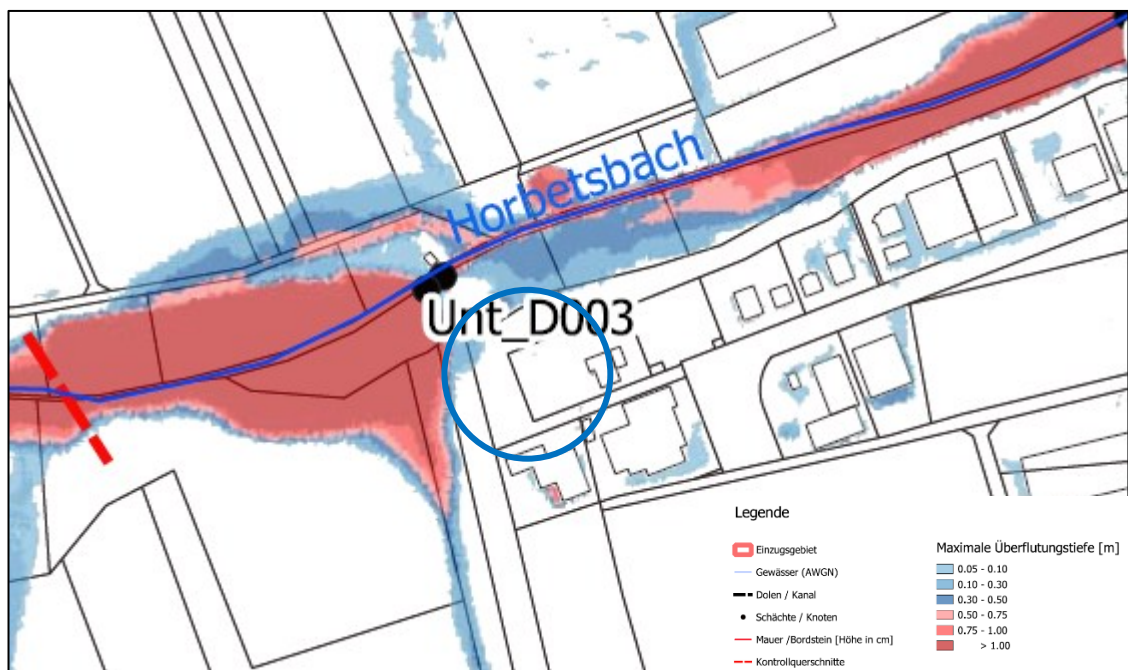
III.5 Hausentwässerung

In der Regel sind bei den Grundstücken hangabwärts zur Straße die Abstände der Kanalsole zum Kellerboden sehr gering, sodass der Bauherr je nach individueller Planung geeignete Maßnahmen wie Hebeanlagen vorzusehen hat. Rückstauklappen sind ohnehin in der Abwassersatzung für Entwässerungen unterhalb des Straßenniveaus vorgeschrieben.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass das Hofwasser auf dem Grundstück abzuleiten ist und nicht in den öffentlichen Straßenraum geleitet werden darf.

III.6 Starkregen

Die Grundstücke können bei Starkregenereignissen betroffen sein. Die Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Weissach im Tal bildet die Betroffenheit durch solche Ereignisse ab. Sie zeigen gefährdete Flächen rund um das Plangebiet, die bei einem Starkregenereignis mit einer Überflutungstiefe von 5 bis 100 cm betroffen sein können. Dies ist bei der Planung der Kellergeschosse und der Wahl der Höhe des Erdgeschossfußbodens zu berücksichtigen.



III.7 Bodendenkmale

Es wird auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen: Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

III.8 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. Weitere Information finden sich in der LABO Vollzugshilfe zu §§ 6 – 8 BBodSchV. Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes sind zu beachten.

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

III.9 Ingenieurgeologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie 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) 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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. offenen bzw. lehmgefüllten

Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

III.9 Abfallbeseitigung – Altlasten

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

Kampfmittelfreiheit ist noch nicht untersucht worden.

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.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 Landwirtschaftliche Emissionen

Von den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen können Emissionen in Form von Staub, Lärm und Gerüchen ausgehen. Diese sind nach den bisherigen Erkenntnissen ortsüblich und wohngebietsverträglich und daher zu dulden.

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 Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten. Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze und der Pflanzgebote zu gewährleisten, werden entsprechend großer Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

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

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. Wird Glas in der Fassadengestaltung verwendet, kann es, insbesondere hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft, 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 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.16 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.17 Stellplätze

Nach § 4 der Garagenverordnung (Gbl. 1997 S.332, geändert 2011, S. 25) sind Stellplätze mindestens 5,0 m lang und mindestens 2,3 m breit auszubilden und bei senkrechter Zufahrt mit einer mindestens 6,5 m breiten Fahrgasse zu versehen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist schmaler, die erforderlichen Mehrlängen sind deshalb auf der privaten Grundstücksfläche auszubilden. Dies ist auch bei der Einfriedung zu beachten.

III.18 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.19 Nachbarrechtsgesetz

Gemäß § 27 des Nachbarrechtsgesetzes BW gilt: Enthält ein Bebauungsplan Festsetzungen über Böschungen, Aufschüttungen, Einfriedungen, 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.

IV. Verfahrensvermerke

- | | | | |
|-----|--|------------|--------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 und 13a BauGB) | am | 05.06.2025 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt
im Internet (§ 4a Abs.4 BauGB) | am
am | 26.06.2025
26.06.2025 |
| 3. | Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom
bis | 27.06.2025
01.08.2025 |
| 4. | Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom
bis | 27.06.2025
01.08.2025 |
| 5. | erneuter Beschluss zur Veröffentlichung (Auslegungsbeschluss) | am | 25.09.2025 |
| 6. | Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Veröffentlichung (Amtsblatt)
im Internet (§ 3 Abs.2 Satz 5) | am
am | 09.10.2025
09.10.2025 |
| 7. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom
bis | 10.10.2025
14.11.2025 |
| 8. | Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs.2 Satz 3, § 4 Abs. 2 BauGB)
Frist zur Stellungnahme | vom
bis | 10.10.2025
14.11.2025 |
| 9. | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB und § 74 LBO) | am | 26.02.2026 |
| 10. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 5 im Mitteilungsblatt | am | |
| 11. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB) | ab | |