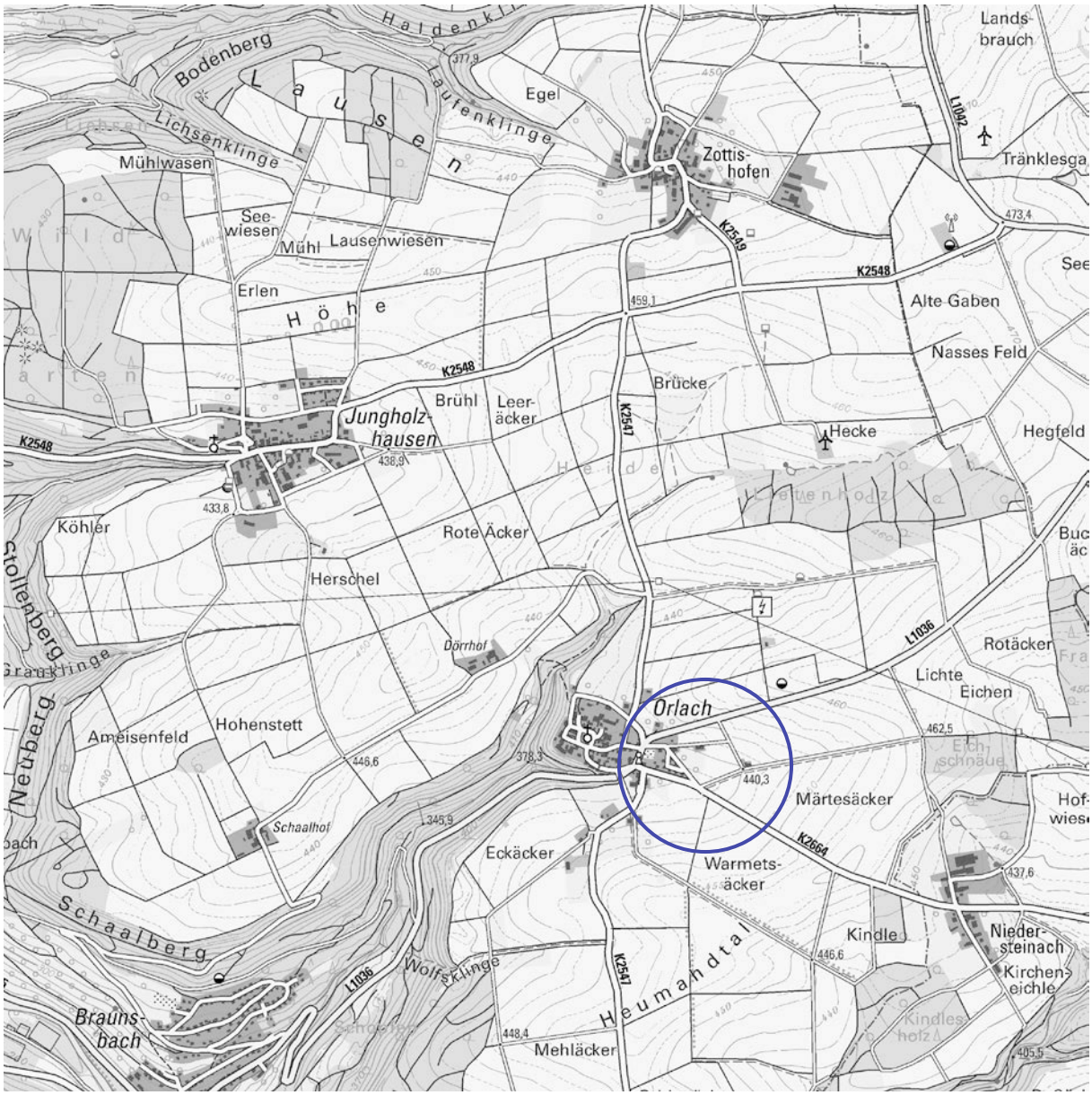


BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GRABENGÄRTEN, 1. ERWEITERUNG“

IN ORLACH

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

SATZUNGSBESCHLUSS 08.07.2020
INKRAFTTRETEN 07.08.2020

DEZERNAT 3 I BAU- UND UMWELTAMT
MÜNZSTRASSE 1 I ZIMMER 305
74523 SCHWÄBISCH HALL
FON 0791/755-7248 I FAX 0791/755-7599

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS 2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS 4
VORBEMERKUNGEN 5
BEGRÜNDUNG 6
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes 6
B.2. Städtebauliche Konzeption 6
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf 7
B.4. Dichteberechnung 9
B.5. Übergeordnete Planungen 9
B.5.1 Regionalplanung 9
B.5.2 Landschaftsrahmenplan 9
B.6. Kommunale Planungsebene 10
B.6.1 Flächennutzungsplan 10
B.6.2 Landschaftsplan 10
B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne 10
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen 13
B.7.1 Schutzgebiete 13
B.7.2 Biotopschutz 13
B.7.3 Biotopverbund 13
B.7.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie 14
B.7.5 Artenschutz 14
B.7.5.1 Rechtliche Grundlagen 14
B.7.5.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet 15
B.7.5.3 Prognose der Betroffenheit 15
B.7.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen 17
B.7.5.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) 17
B.7.6 Gewässerschutz 17
B.7.7 Denkmalschutz 17
B.7.8 Immissionsschutz 17
B.7.9 Landwirtschaft 18
B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen 18
B.7.11 Altlasten 19
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen 19
B.9. Maßnahmenkonzeption 19
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 19
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz 19
B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften 19
B.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 19
B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF) 20

B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie 20

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen 20

B.10.1 Art der baulichen Nutzung 20
B.10.2 Maß der baulichen Nutzung 21
B.10.3 Nebenanlagen 21
B.10.4 Bauweise 22
B.10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) 22
B.10.6 Zahl der Wohnungen 22
B.10.7 Zu- und Ausfahrtsverbote 22
B.10.8 Versorgungsanlagen und –leitungen 22
B.10.9 Oberflächenwasser 22
B.10.10 Leitungsrechte 22
B.10.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 23

B.11. Örtliche Bauvorschriften 23

B.11.1 Äußere Gestaltung 23
B.11.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen 23
B.11.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten 24
B.11.4 Einfriedungen, Stützmauern 24
B.11.5 Aufschüttungen und Abgrabungen 24
B.11.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen 24
B.11.7 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (Zisternen) 24
B.11.8 Innere Erschließung 25

B.12. Technische Infrastruktur 25

B.12.1 Wasserversorgung 25
B.12.2 Abwasserbeseitigung 25
B.12.3 Stromversorgung 25

B.13. Bodenordnende Maßnahmen 25

TEXTTEIL 26

P Planungsrechtliche Festsetzungen 26

O Örtliche Bauvorschriften 30

H Hinweise und Empfehlungen 33

VERFAHRENSVERMERKE 37

ANHANG

Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen

ANLAGEN

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Gekoplan Stand 20.07.2019

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000 8
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000 11
Bild 3: Flächennutzungsplan "Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung", 1:5.000 11
Bild 4: Landschaftsplan "Braunsbach-Untermünkheim", 1:10.000 12
Bild 5: Luftbild, 1:2.000 12
Bild 6: Regelquerschnitt Zisterne, ohne Maßstab 32

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 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 24.02.2010
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992

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 § 13b BauGB i. V. m. § 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 § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** finden sich unter Kapitel B.7.5 „Artenschutz“.

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Zur Gemeinde Braunsbach gehören 22 Dörfer, Weiler und Höfe von sechs früher selbstständigen Gemeinden. Aufgrund der historischen Gegebenheiten, besteht in diesen Teilorten eine Eigendynamik und eine starke Ortsverbundenheit. Eine dieser früher selbstständigen Gemeinden ist Orlach.

Entsprechend wurde die Siedlungsentwicklung der Gemeinde nicht nur auf den Hauptort Braunsbach beschränkt sondern auch in den Teilorten im Flächennutzungsplan Entwicklungsflächen ausgewiesen. So wurde auch in Orlach eine Wohnbaufläche mit insgesamt 1,0 ha ausgewiesen. Aufgrund der großen Nachfrage nach Bauplätzen von Ortsansässigen soll nun auf einem Teil dieser Fläche die planungsrechtliche Basis für die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden Flächen überplant, die sich im Außenbereich befinden, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Gemäß Begründung zur Gesetzesänderung, die zur Einführung des § 13b BauGB geführt hat, „*kommen als im Zusammenhang bebaute Ortsteile sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind*.“ (Drucksache 806/16 für den Bundesrat, 30.12.2016, Seite 39)

Der im § 13b BauGB festgesetzte Schwellenwert von 1,0 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

Die Plangebietsfläche schließt sich an den östlichen Ortsrand von Orlach an und wird von drei Seiten bereits begrenzt. Zu der im Süden angrenzenden Kreisstraße ist ein Anbauabstand von 15 m einzuhalten, da sich die Kreisstraße hier bereits außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze befindet.

Erschlossen sollen die ca. für vier Einfamilien- oder Doppelhäuser von dem bereits vorhandenen und einseitig angebauten Feldweg am östlichen Ortsrand.

Dieser Feldweg mündete bisher direkt in die Kreisstraße. Einer Ausfahrt dieses Feldweges als zukünftige Erschließungsstraße auf die Kreisstraße wurde von der Straßenbauverwaltung aufgrund der schwierigen Sichtverhältnisse und des dadurch entstehenden Gefahrenpotentiales nicht zugestimmt.

Die neue Erschließungsstraße soll daher zukünftig in einem Wendebereich enden und nicht mehr mit der Kreisstraße verbunden sein.

In der Gemeinderatssitzung am 22.04.2020 hat der Gemeinderat mehrheitlich beschlossen, dass bei Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächern eine Dachneigung von 25° - 45° zulässig sein soll.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,4 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,36 ha	82 %
• Verkehrsflächen	0,08 ha	18 %

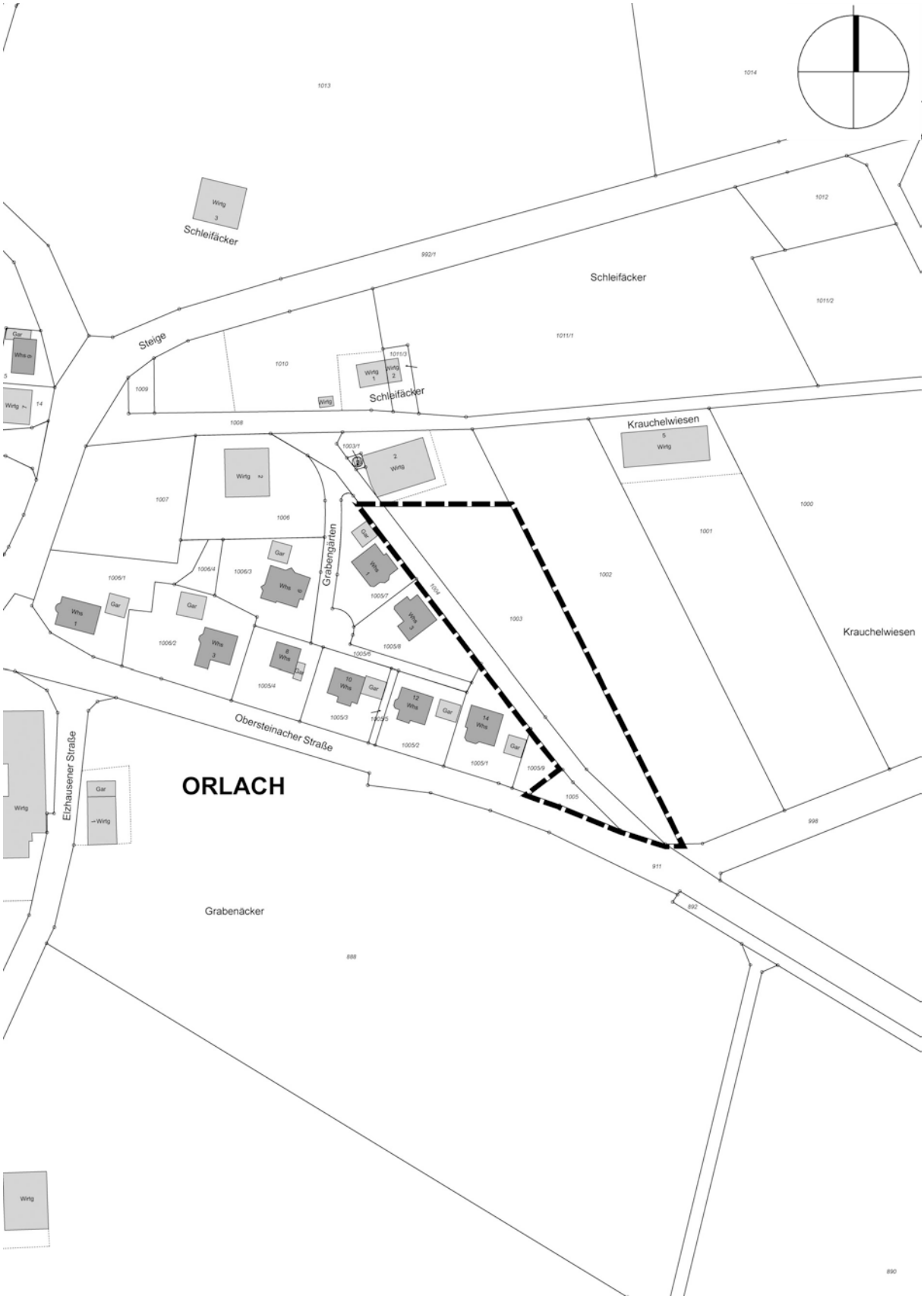


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

B.4. Dichteberechnung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,44 ha. Dargestellt sind vier Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser. Für die Dichteberechnung wird angenommen, dass auf zwei Bauplätzen Einzelhäuser und auf zwei Bauplätzen Doppelhäuser gebaut werden. Es wird von einer durchschnittlichen Belegung von 1,5 Wohnung je Haus (insgesamt 9 Wohnungen) ausgegangen.

Bei einer Belegungsdichte von 2,2 Personen pro Haushalt (Stand: Statistisches Landesamt 2018) kann im Plangebiet von einer rechnerischen maximalen Belegung von 19,8 Bewohnern ausgegangen werden. Somit ergibt sich eine Belegungsdichte von 45 Einwohnern je Hektar.

Die Mindestvorgaben von mindestens 40 Einwohnern je Hektar werden somit erreicht.

Anzumerken ist außerdem, dass der südlichste Bauplatz zwar eine Flächengröße von 1.145 qm hat, 583 qm hiervon sind nicht überbaubare Fläche, da sie innerhalb der Anbauverbotsfläche von 15 m zur angrenzenden Kreisstraße 2264 liegen und somit nicht überbaut werden dürfen. Eine verdichtete Bauweise ist somit rechtlich in diesem Bereich nicht zulässig.

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als geplante Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet eingetragen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird somit den raumordnerischen Belangen entsprochen.

B.5.2 Landschaftsrahmenplan

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehenden Kategorien zugeordnet:

- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“
- als geplante Siedlung markiert

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan "Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung" ist die Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt.

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

B.6.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Braunsbach-Untermünkheim“ hat die Arbeitsgruppe Umwelt 2006 einen Landschaftsplan erstellt. Die geplante Fläche ist als geplante Bebauung dargestellt. Es sind keine Maßnahmen verzeichnet.

B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Im Westen grenzt der Bebauungsplan „Grabengärten“, Inkraftgetreten am 28.03.1991 und die Textänderung zu diesem Bebauungsplan, mit der Namensbezeichnung „Grabengärten, 1. Änderung“, Inkraftgetreten am 19.09.1991, an den Geltungsbereich an.

Im Norden grenzt die Ergänzungssatzung „Orlach-Nordost“ an den Geltungsbereich an,
diese befindet sich derzeit noch im Verfahren.

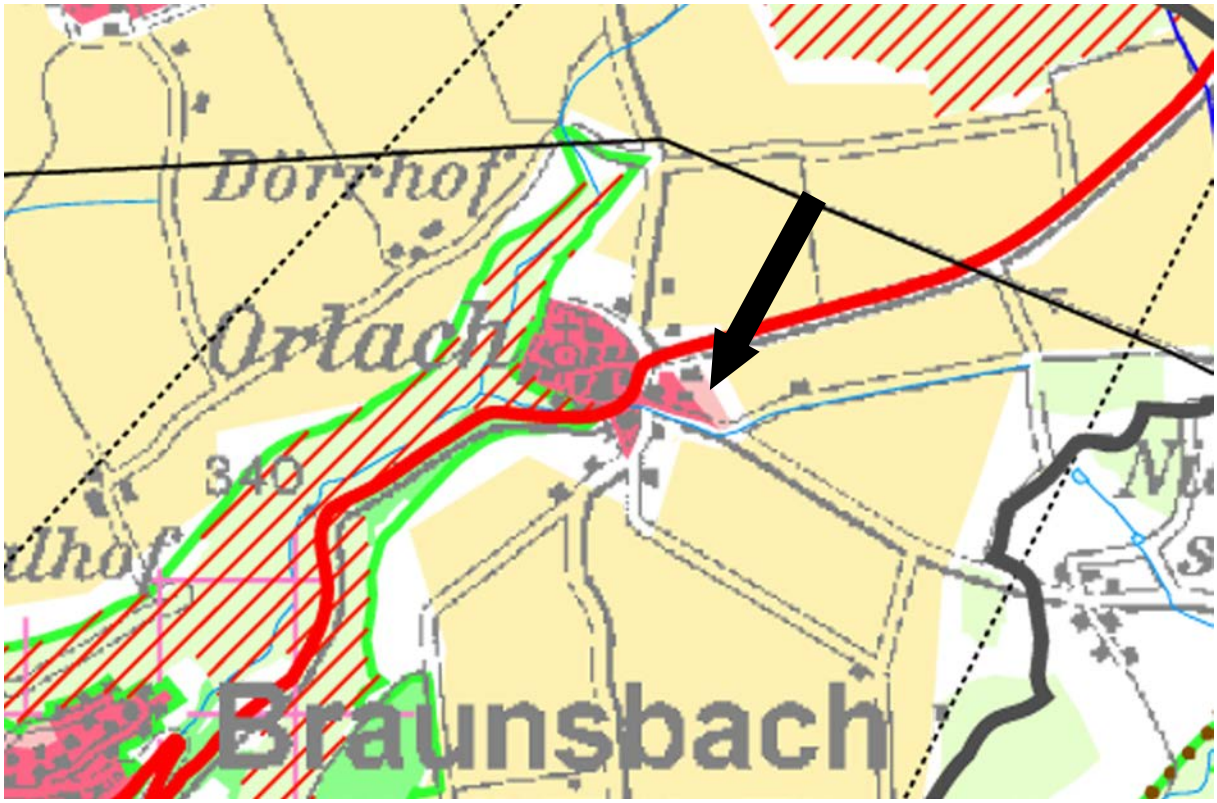


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

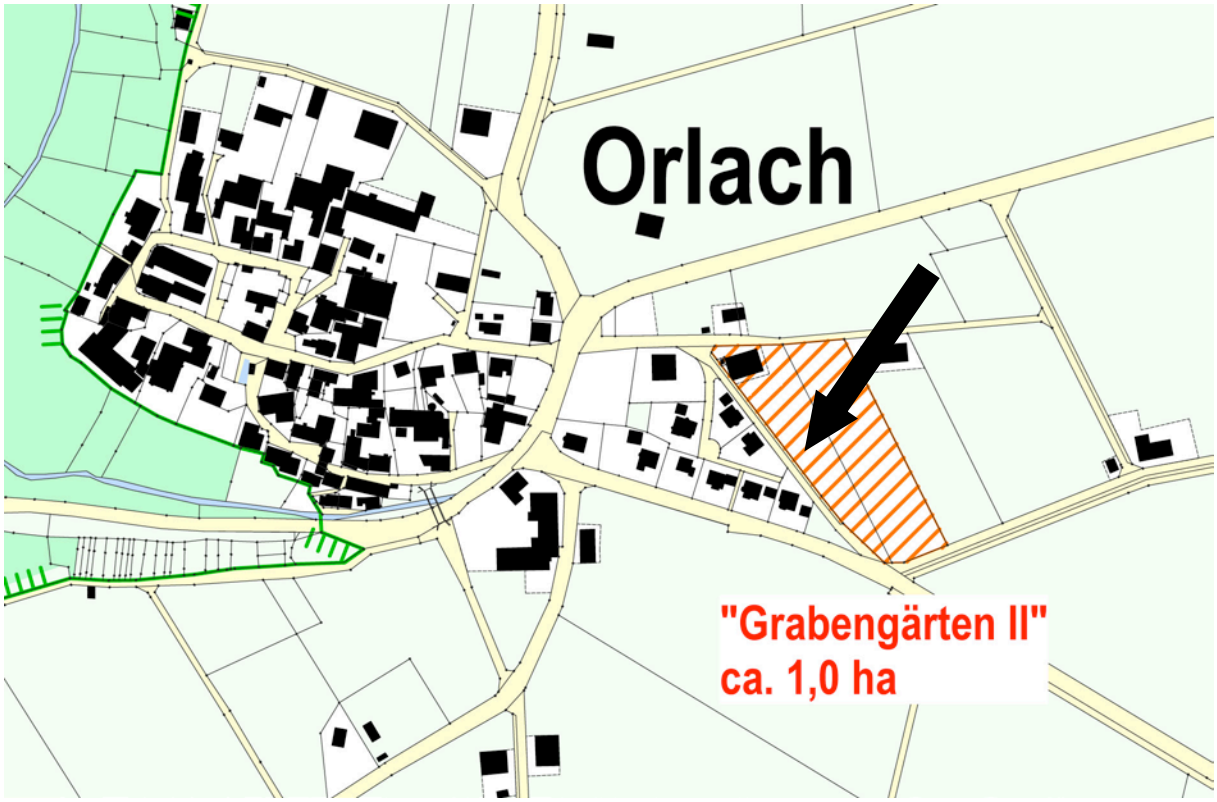


Bild 3: Flächennutzungsplan "Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung", 1:5.000

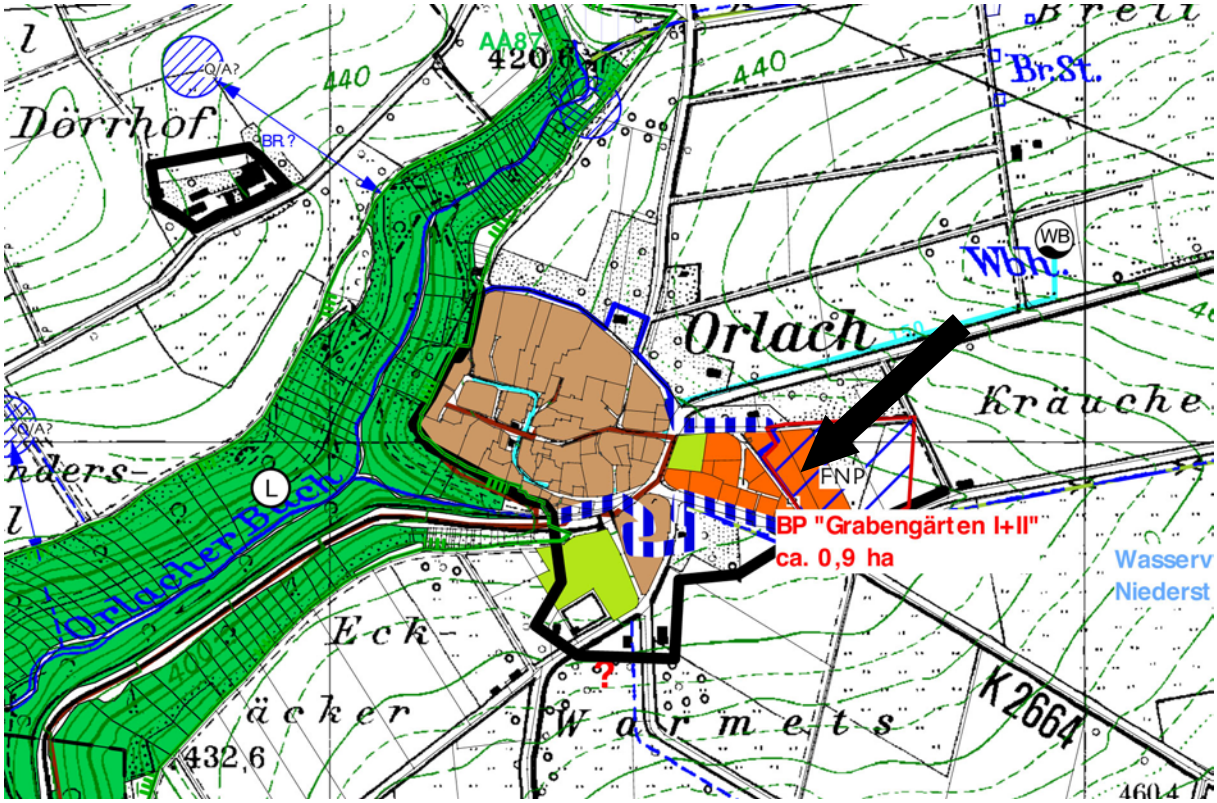


Bild 4: Landschaftsplan "Braunsbach-Untermünkheim", 1:10.000

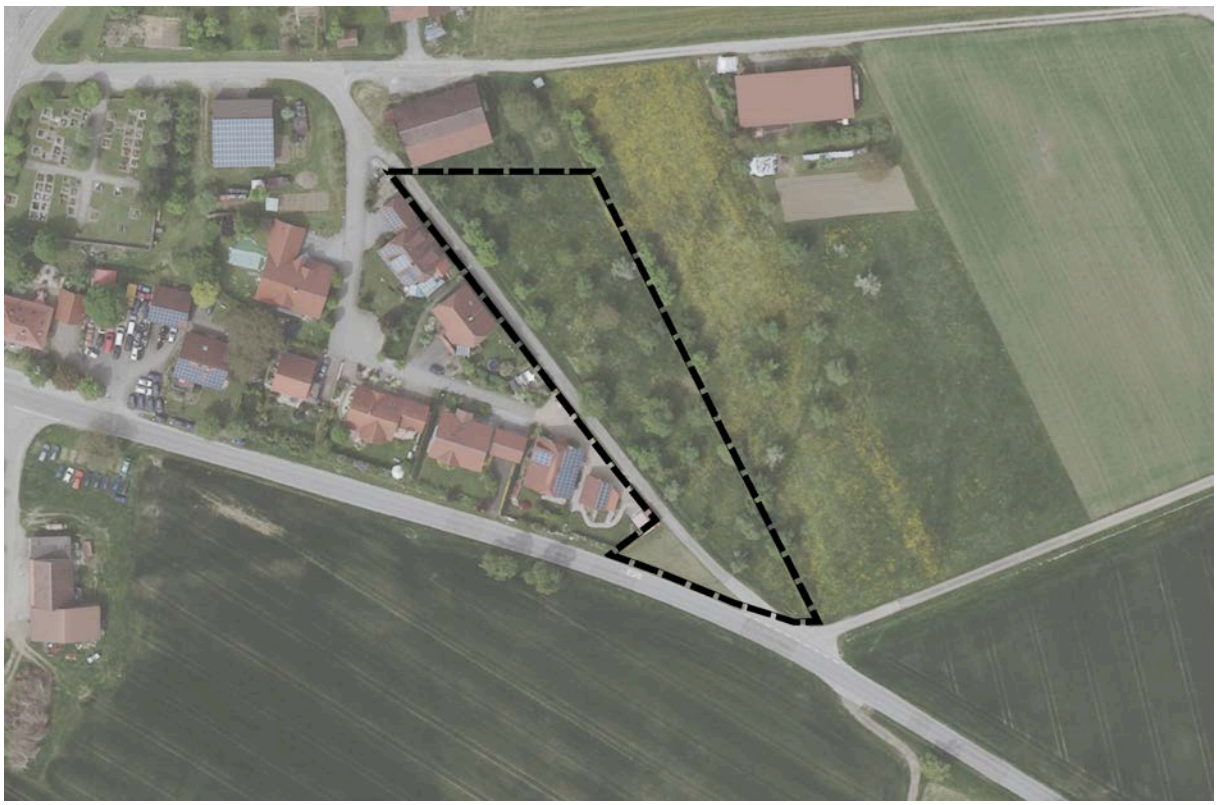


Bild 5: Luftbild, 1:2.000

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete
Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

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

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

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

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald
Liegt weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden Flächen von der Planung berührt.

B.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

B.7.3 Biotopverbund

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll eine Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen werden, das mindestens 10 % der Fläche eines Bundeslandes umfassen soll. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Im Geltungsbereich befindet sich eine als Kernfläche mittlerer Standorte gekennzeichneter Streuobstbestand. Durch die geplante Bebauung wird die Streuobstwiese überplant.

Die Gemeinde beabsichtigt auf freiwilliger Basis für jeden gefällten Baum zwei neue Obstbäume zu pflanzen. Die Abstimmung der Baumstandorte erfolgt in Zusammenarbeit mit den Gemeinderäten.

B.7.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Die Lebensraumtypen (LRT) sind über § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Grundsätzlich treten Schädigungen von Lebensraumtypen (LRT) nicht bereits durch den Bebauungsplan ein, sondern erst durch Realisierung eines genehmigten Vorhabens im Geltungsbereich. Die LRT-Beeinträchtigung sollte jedoch bereits auf Ebene des Bebauungsplans geprüft und bewältigt werden, da § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG dem Bebauungsplan eine Legalisierungswirkung zuspricht.

Folgende LRT liegen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. des Wirkungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes:

LRT-Typ:	Magere Flachland-Mähwiese
LRT-Name:	Magere Flachland-Mähwiese am Ortsrand von Orlach
LRT-Nr.:	6500012746114498
Lage (FFH-Gebiet):	liegt nicht innerhalb eines FFH-Gebietes
Fläche:	6.996 m^2
Erhaltungszustand:	C
prioritärer LRT:	--
Beschreibung:	Mäßig artenreiche, typische Glatthaferwiese, regelmäßig gemäht und mit Festmist gedüngt, Obergräserschicht mäßig dicht bis dicht mit vor allem Wiesen-Fuchsschwanz, Glatthafer und Wiesen-Knäuelgras, weniger häufig Wiesenschwingel, hochwüchsiger Bestand mit vielen Fettwiesenarten, die die Wiese charakterisieren, Magerkeitszeiger in unterschiedlicher Deckung beigemengt (10 bis 30 %), Stickstoffzeiger häufig bis annähernd 30 % mit viel Löwenzahn, wenig Störzeiger (z.B. Krauser Ampfer und Stumpfblättriger Ampfer), geringe Anzahl an Weidezeigern (z.B. Herbst-Löwenzahn), Magerkeitszeiger werden vor allem durch Hornklee eingenommen.

Die Magere Flachlandmähwiese liegt direkt östlich angrenzend. Es kommt zu keinem direkten Flächenverlust.

B.7.5 Artenschutz

B.7.5.1 Rechtliche Grundlagen

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

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.

- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 44 BNatSchG gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zugriffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der zulässigen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt uneingeschränkt.

B.7.5.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhanden–seins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten erstellt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

B.7.5.3 Prognose der Betroffenheit

Vögel:

„Im Plan- und erweiterten Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 19 Vogelarten nachgewiesen (Tabelle in Anhang 1). Für 13 Arten ergab sich nach den

Vorgaben von Südbeck et al. (2005) ein Brutverdacht, bzw. gelang ein Brutnachweis (Karte Anhang 2). Es handelt sich um Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Feldsperling, Gartengrasmücke, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Star und Stieglitz.

Für 6 Arten ergab sich nach den Vorgaben von SÜDBECK et al. (2005) kein Brutnachweis im Untersuchungsgebiet. Diese Arten nutzen das Gebiet als Nahrungshabitat bzw. als Rastplatz auf dem Zug. Bei diesen Arten handelt es sich um Feldlerche, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rabenkrähe, Rauchschwalbe und Haustaube.

Von den nachgewiesenen Brutvogelarten in den Untersuchungsgebieten stehen vier Arten, Feldsperling, Haussperling, Mönchsgrasmücke und Star auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs (HÖLZINGER et al. 2007).
Von den Nahrungsgästen sind drei Arten in der Roten Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs als gefährdet (3) eingestuft: Feldlerche, Mehl- und Rauchschwalbe.“

Die vorkommenden Arten werden als häufig bis sehr häufig auftretende Arten beschrieben.

„Für diese Brutstätten innerhalb des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass die Funktion eventuell entfallender Fortpflanzungsstätten für die Arten im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden kann. Brutstätten im erweiterten Untersuchungsgebiet werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.
Feldlerchen brüten außerhalb des erweiterten Untersuchungsradius. Eine Bebauung der Fläche wirkt für die Art nicht beeinträchtigend.“

Fledermäuse:

„Im Bereich des Plangebietes wurden alle Gehölze sowie das Gebäude auf für Fledermäuse geeignete Quartiere untersucht. Bei der Untersuchung konnten keine von Fledermäusen belegten Höhlungen oder Spalten in den Gehölzen festgestellt werden.“

„Die Scheune ist bis unter die Dachziegel einsehbar und wird regelmäßig vom Bauhof Braunsbach genutzt. Es konnten keine Fledermäuse oder Kotspuren älterer Nutzungen durch Fledermäuse innerhalb der Scheune nachgewiesen werden.“

„Da in den Gehölzen und Gebäuden keine Vorkommen von Fledermäusen nachgewiesen werden konnten, ist die Artengruppe der Fledermäuse nicht von einer Überplanung des Gebietes betroffen.“

B.7.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Fällungen von Gehölzen dürfen zum Schutz der Brutvögel nicht während der Brutzeit und Aufzuchtszeit der Jungvögel zwischen Anfang März bis Ende September vorgenommen werden.

B.7.5.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

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

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

B.7.6 Gewässerschutz

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

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

B.7.7 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 Zulässigkeit des vorliegenden Bebauungsplanes ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.7.9 Landwirtschaft

Durch die Zulässigkeit des vorliegenden Bebauungsplanes werden landwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt.

Eine Abschätzung der Immissionshäufigkeiten in Orlach durch das Landwirtschaftsamt kommt zu der Einschätzung, dass in dem landwirtschaftlichen durch Schweinehaltung geprägten Dorfgebiet, im Plangebiet des Bebauungsplanes mittels dem Screening-Programm Gerda Werte von 12-16 % an gewichteten Jahresgeruchsstunden auftreten können. Das Landwirtschaftsamt führt weiter aus, dass da die Abschätzung mit Gerda 4 „konservativ“ ist, nach Erfahrungswerten einer gutachterlichen Geruchsimmissionsgrognose noch bis zu 2 % an Jahresgeruchsstunden abzogen werden können. Damit wäre das Plangebiet im Bereich 10-14 % an gewichteten Jahresgeruchsstunden.

Entsprechend der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) ergeben sich in Prozent der Jahresstunden, folgende Grenzwerte:

- Wohn-/Mischgebiet 10 %,
- Gewerbe-/Industriegebiet 15 %,
- Dorfgebiet 15 %.

Die GIRL gibt zusätzlich folgende Möglichkeit vor:

• Gemäß BauNVO § 5 Abs. 1 dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe - einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten - ist vorrangig Rucksicht zu nehmen. Dem wird durch die Festlegung eines Immissionswertes von 0,15 Rechnung getragen. In begründeten Einzelfällen sind Zwischenwerte zwischen Dorfgebieten und Außenbereich möglich, was zu Werten von bis zu 0,20 am Rand des Dorfgebietes führen kann.
• Analog kann beim Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung verfahren werden. In Abhängigkeit vom Einzelfall können Zwischenwerte bis maximal 0,15 zur Beurteilung herangezogen werden (siehe auch OVG NRW Urteil vom 26.04.2007 (7 D4/07.NE)). Der Übergangsbereich ist genau festzulegen.

Das Landwirtschaftsamt führt dazu weiter aus, dass ihre Bedenken daher zurückgestellt werden können, wenn das geplante Allgemeines Wohngebiet (WA) am Rande zum unverplanten Außenbereich im Übergangsbereich liegt, da hier Zwischenwerte von 15 % toleriert
werden können.

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

Durch die vorliegende Planung kann es zu erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie ihren Wechselwirkungen zueinander kommen. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung jedoch nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen daher nicht festgesetzt werden. Das Vermeidungsgebot gilt dennoch. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können daher notwendig werden. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

B.9. Maßnahmenkonzeption

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sollte nicht mehr als 0,50 m über der angrenzenden, gemittelten Verkehrsfläche liegen.

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Es sind keine Maßnahmen notwendig

B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

B.9.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

B.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

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

Hinweis: Es ist sicherzustellen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen der angrenzenden Mähwiese kommt.

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.10.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Diese sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind

1. ***Wohngebäude,***
2. ***Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe***
3. ***Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.***

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
3. *Anlagen für Verwaltungen,*
4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen.*

Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung Nr. 1 bis 5 sind aufgrund der vorhandenen Strukturen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

B.10.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versieglung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Dies entspricht der in der Baunutzugsverordnung genannten Höchstgrenze. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ, Zahl der Vollgeschosse und maximale Außenwand- und Firsthöhe in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt.

Bei allen Gebäuden mit einem Sattel- Walm- oder Krüppelwalmdach werden eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,0 m und eine Außenwandhöhe (AH) von max. 5,0 m festgesetzt.

Bei Pultdachgebäuden wird eine max. Gebäudehöhe (GH) von 7,0 m zugelassen.

Die Außenwandhöhe (AH) bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Die Außenwandhöhe darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Bei Pultdächern bemisst sich die zulässige Gebäudehöhe von 7,0 m von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

B.10.3 Nebenanlagen

Bis zu einer Kubatur von 40 m^3 können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die maximale Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Außenwandhöhe (AH) nicht überschreiten.

Auf die absolute Anbaubeschränkung gemäß § 22 Abs.1 S. 1Nr. 1b StrG von 15 m zur Kreisstraße K 2664 wird hingewiesen.

B.10.4 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gesamtlänge von 20,0 m festgesetzt.

B.10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind aus städtebaulichen Gründen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Stellplätze sind, ähnlich Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

B.10.6 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen der näheren Umgebung auf drei Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei je Doppelhaushälfte beschränkt.

B.10.7 Zu- und Ausfahrtsverbote

Entlang der Kreisstraße ist eine Zu- und Ausfahrt zu den Grundstücken unzulässig.

B.10.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

B.10.9 Oberflächenwasser

Zum Schutz vor möglicherweise an den nordöstlichen Grundstücksgrenzen auftretendem Außengebietswasser, werden die Grundstückseigentümer verpflichtet sich an Ihren Außengrenzen zur freien Landschaft mit ausreichend dimensionierten Dämmen zu schützen.

B.10.10 Leitungsrechte

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen

müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

B.10.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung gemacht.

Städtebaulich und ökologisch sind Gartengestaltungen durch Steinschüttungen unerwünscht. Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen, die diese auf das notwendige Maß einschränken sollen. Wege sind davon nicht betroffen, da sie unter den Begriff der „baulichen Anlagen“ fallen.

B.11. Örtliche Bauvorschriften

B.11.1 Äußere Gestaltung

Aufgrund der Lage am Ortsrand von Orlach ist, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

B.11.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Zur Wahrung des örtlichen Erscheinungsbildes wird das Spektrum möglicher Dachformen beschränkt. Trotzdem wird den Bauherren ein großer Spielraum bei der Gestaltung ihrer Gebäude eingeräumt. Ermöglicht wird ein breites Spektrum an Dachformen. Bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer darf die Dachneigung 25° bis 45° betragen. Bei „reinen“ Pultdächern ist eine Dachneigung von 10° bis 22° zulässig. Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pultdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien 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.

Aus ökologischen Gründen sind Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut grundsätzlich zugelassen.

B.11.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

Dachaufbauten und Zwerchbauten sind grundsätzlich zulässig. Sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt.

B.11.4 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt.

B.11.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

B.11.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 3,5 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen an den Fassaden sind unzulässig.

B.11.7 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (Zisternen)

Durch die Bebauung und der damit verbundenen Flächenversiegelung ergeben sich höhere
Abflussbeiwerte. Zur Schonung des Wasserhaushaltes ist für Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser je Baugrundstück eine Regenwasserzisterne mit Rückhaltevolumen zu erstellten

Das Rückhaltevolumen der Zisterne muss mindestens 3,0 m^3 betragen. Der Rückhalteraum muss nach jedem Niederschlagsereignis über eine Kleinmengenabflussdrossel (0,4 -max. 0,5 l/s)) vollständig selbst entleert werden. Der Ablauf der Zisterne muss an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Drainageleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Hinweis: Eine Systemskizze ist bei den örtlichen Bauvorschriften beigefügt.

B.11.8 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen Feldweg am östlichen Ortsrand von Orlach. Der Feldweg wird zur Erschließungsstraße ausgebaut und endet zukünftig in einem Wendebereich. Ein Anschluss an die Kreisstraße 2664 ist zukünftig nicht mehr gegeben.

B.12. Technische Infrastruktur

B.12.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz.

B.12.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Drainageleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

B.12.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes.

B.13. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Braunsbach, im Juli 2020

Harsch
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan **„Grabengärten, 1. Erweiterung“** liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

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.

Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung Nr. 1 bis 5 sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

P.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese darf 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.

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 5,0 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 9,0 m.

Bei Pultdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 7,0 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nicht überschritten werden.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf bezogen auf die an die Grundstücksgrenze angrenzende Straßenfläche). Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

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 m^3 Bruttorauminhalt zulässig.

Die Gesamthöhe der Nebenanlagen darf die zulässige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

Hinweis: Mit sämtlichen baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 15,0 m zur Kreisstraße zu halten.

P.4 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gebäudelänge von 20,0 m zulässig.

Hinweis: Mit sämtlichen baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 15,0 m zur Kreisstraße zu halten.

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 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

P.6 Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal drei Wohnungen je Einzelhaus bzw. zwei je Doppelhaushälfte zulässig.

P.7 Zu- und Ausfahrtsverbot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt zur Kreisstraße ist unzulässig.

P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.8.1 Flächen und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

An den nordöstlichen Grundstücksgrenzen sind auf den Privatgrundstücken ausreichend dimensionierte Dämme zu errichten um sich gegen Außengebietswasser zu schützen.

P.9 Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen.
Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

P.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Baufeldräumung innerhalb des Geltungsbereiches ist ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02 zulässig.

M1: 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.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan **„Grabengärten, 1. Erweiterung“** 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.

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)

Es sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm - und Pultdächer zulässig.

Bei Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdachgebäuden sind Dachneigungen zwischen 25° bis 45° zulässig.

Reine Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 10° bis 22° zulässig.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pult- und Flachdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

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

O.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m

- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst
- Dachform, -neigung und -deckung sind in das Hauptgebäude zu integrieren

O.4 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 Gehölzanpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, max. Höhe: 1,5 m

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten.

Stützmauern sind in trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

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

O.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen
(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximal zulässige Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 3,5 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen an den Fassaden sind unzulässig.

O.7 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (Zisternen) (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Für jedes Baugrundstück ist eine Zisterne zu errichten.

Das Rückhaltevolumen V 1 der Zisterne muss mindestens 3,0 m^3 betragen. Der Rückhalteraum muss nach jedem Niederschlagsereignis über eine Kleinmengenabflussdrossel (0,4 -max. 0,5 l/s)) vollständig selbst entleert werden. Der Ablauf der Zisterne muss an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Drainageleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

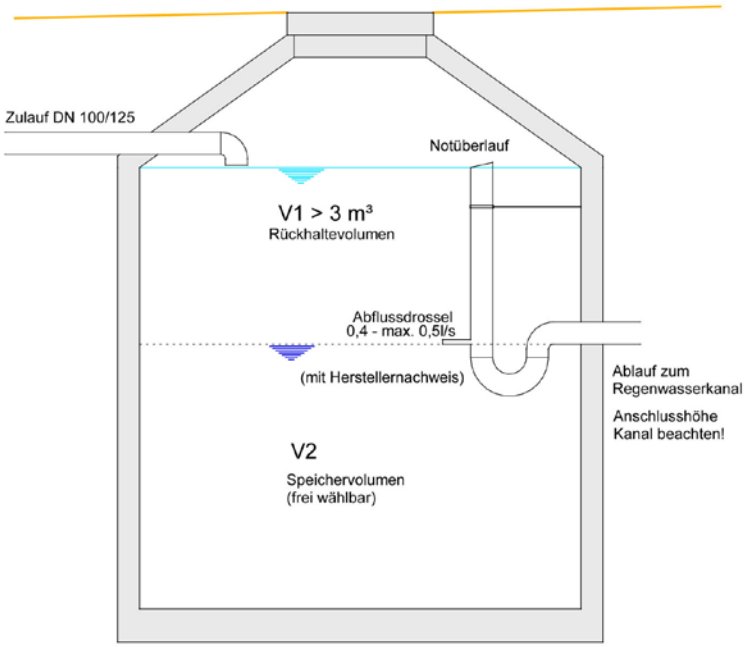


Bild 6: Regelquerschnitt Zisterne, ohne Maßstab

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

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Vor Ausbau von 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.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731.
Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Es wird empfohlen, 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 einzuholen.

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

H.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrundsohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

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 da-

rauf 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) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. 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	18.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	20.12.2019
Auslegungsbeschluss			am	22.04.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			am	24.04.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	30.04.	bis	02.06.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)			am	08.07.2020.
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)			am	07.08.2020

AUFGESTELLT

Braunsbach,
den 22.04.2020

gez.
Harsch
(Bürgermeister)

AUSGEFERTIGT

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

Braunsbach,
den 08.07.2020

.....
Harsch
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 08.07.2020