



Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: § 2, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) in Verbindung mit § 74 der Baubauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2016 (GBl. S. 315). Es gilt die Bauantragsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Paul-Gerhardt-Straße“
Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Zulässig ist ein Mehrfamilienhaus mit einer Tiefgarage und offenen Stellplätzen. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabensträgers vom 16.08.2022, der gem. § 12 (3) BauGB Teil des Bebauungsplans ist (vgl. Anlage der Begründung).

Für das Plangebiet sind Immissionswerte entsprechend eines Urbanen Gebiets (MU) gem. § 6a BauNVO maßgeblich.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einscrib im Plan.

a) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellte Stellplätze und Zufahrten sind bei der Berechnung der Grundfläche nicht anzurechnen (§ 19 (4) 3 BauNVO).

b) Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan als höchster Gebäudepunkt (HGP) in m über dem unteren Gelände festgesetzt. Der höchste Gebäudepunkt wird durch den höchsten Punkt des Dachs (Oberkante Dachhaut bzw. Attika) definiert. Unterschreitungen sind zulässig. Davon ausgenommen sind Maßnahmen zum Schutz der Dachterrassen vor Schalleinwirkungen gemäß 1.9.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des vorhandenen Geländes, bezogen auf die Gebäudeecken.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise (b)

Die Bauweise ist entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan auszuführen (vgl. Anlage der Begründung).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 2 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

1.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützmauerwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

1.6 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

a) Tiefgaragen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (TGa) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

b) Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

c) sonstige Nebenanlagen

Sonstige Nebenanlagen sind, sofern sie als Gebäude ausgeführt werden, gemäß § 23 (5) BauNVO bis zu einer Größe von maximal 95 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

a) Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder ähnliches). Wasserdurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfläche ist unzulässig.

b) Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entschüttungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenauftrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" und im Heft Bodenschutz 26 "Merkblatt Bodenauffüllungen" der LUBW zusammengefasst.

c) Die nicht überbauten und für Erschließung notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.

d) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

e) Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit Insekten schonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

f) Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

g) Zum Schutz von Bodenbrütern sollten die Bauarbeiten grundsätzlich außerhalb der Schutzfrist im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar begonnen werden.

1.8 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind gebietsheimische, standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. Während der Aufwuchsphase sind eventuelle Ausfälle durch gleichartige Pflanzungen zu ersetzen. (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung)

1.9 Vorkkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

a) Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Gewerbe-, Straßen-, Schienenverkehrslärmwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom Januar 2018 auszubilden. Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R_{w,ges} = L_a + K_{raum}$$

Mit:

L_a : Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018, 4.4.5

K_{raum} = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

K_{raum} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

K_{raum} = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

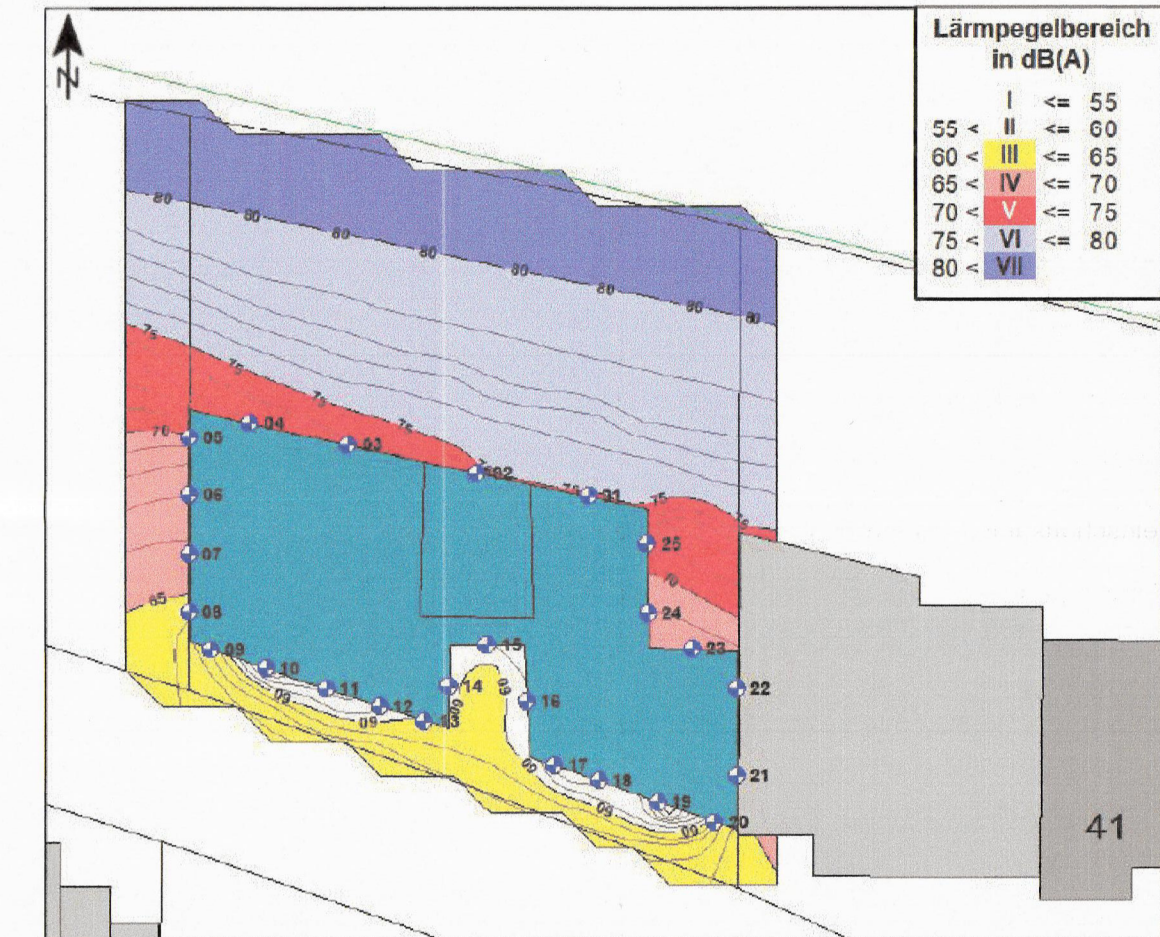
$R_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Es werden entsprechend die Lärmpegelbereiche festgesetzt, in welchen folgende erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. $R_{w,ges}$ gemäß DIN 4109) durch die Außenbauteile einzuhalten sind:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Ein Nachweis im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 in der jeweils geltenden Fassung ist für Fassaden ab dem Lärmpegelbereich III zu erbringen. Die betroffenen Bereiche, für die ein Nachweis zu erbringen ist, sind in der folgenden Abbildung gekennzeichnet.

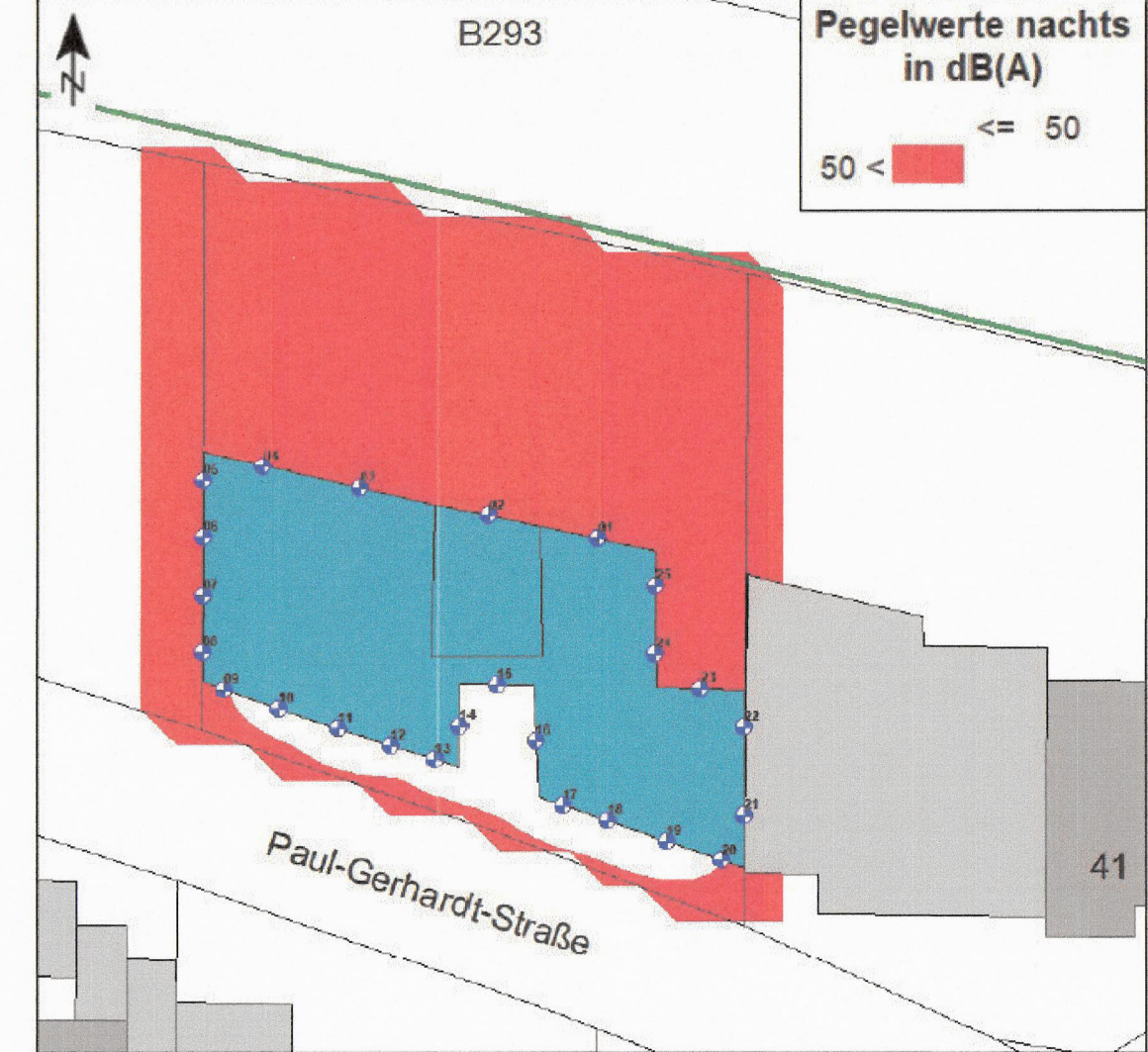


Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z. B. aufgrund einer geeigneten Gebäudegestaltung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

b) Lüftungseinrichtungen

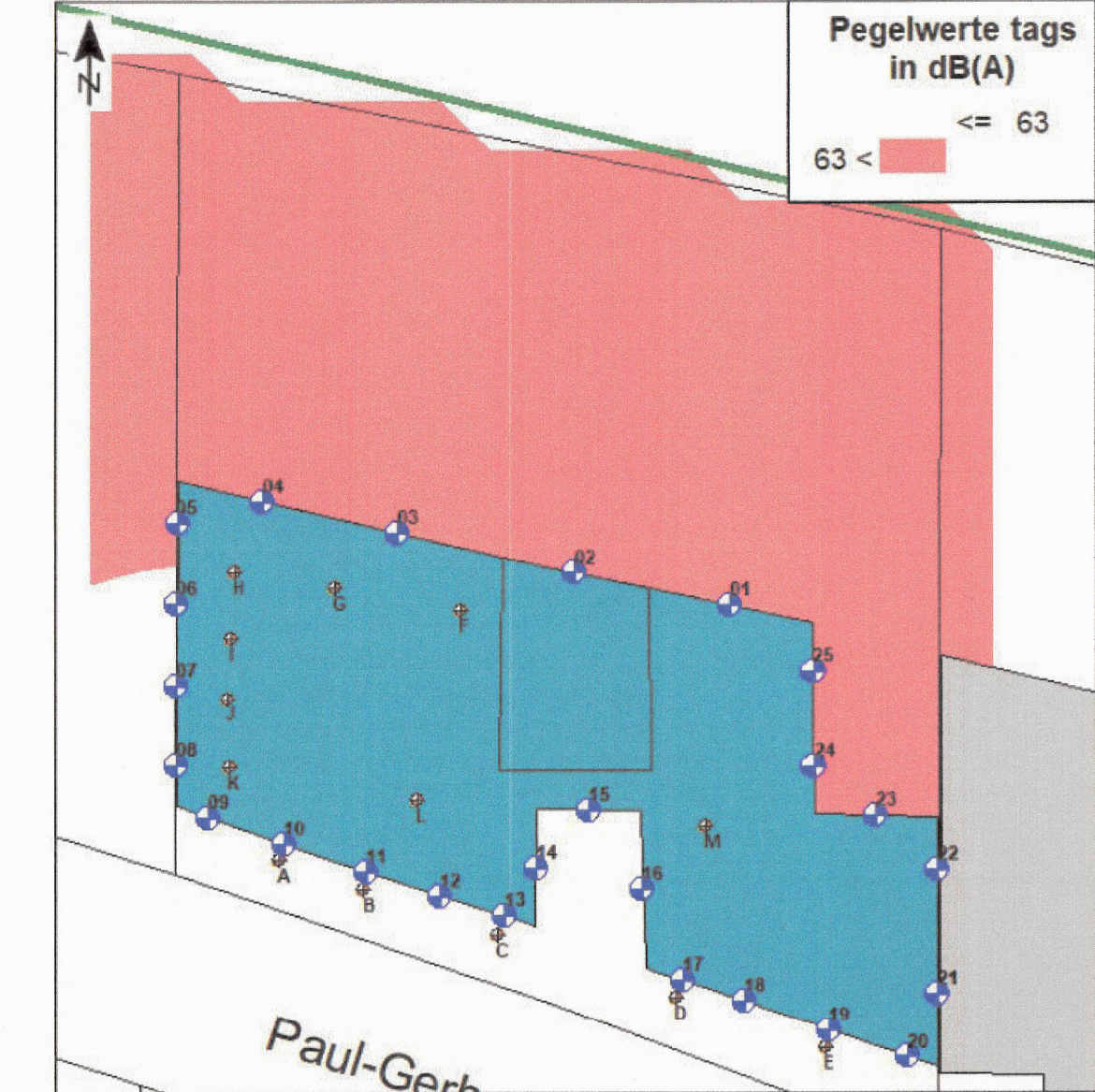
Für die Fassaden die in den in der folgenden Abbildung rot gekennzeichneten Bereichen liegen (> 50 dB(A) nachts), sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise (z. B. durch ein weiteres an einer lärmabgewandten Fassade befindliches Fenster) sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungswert von 30dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.



c) Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für die Fassaden in den in der folgenden Abbildung rot gekennzeichneten Bereichen Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Vorzugsweise sind Außenwohnbereiche auf die lärmabgewandte Seite auszurichten.



2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Paul-Gerhardt-Straße“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: siehe Planeinscrib. Fläche und flächengerechte Dächer bis 10° Dachneigung sind mit Ausnahme der für Terrassen benötigten Flächen extensiv zu begrünen.

b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Flächen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien. Begründete Dächer ohne Farbfestsetzung.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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

2.3 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

2.5 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 1 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2,0 Stellplätze erhöht.

2.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist durch Dachbegrünung rückzuhalten. Für Bereiche, in denen keine Dachbegrünung zur Ausführung kommt, ist das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen, hierzu zählen auch Stellplätze, Zufahrten, Wege usw., über eine Retentionszisterne gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Rückhaltevolumen: je 100m² angeschlossene Fläche sind 3,0 m³ herzustellen, Abfluss 0,15 l/s.

Hinweise:

a) Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, solange die Denkmalbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Baublauf zu rechnen.

b) Grundwassererhebungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).

c) Die Planfläche liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Leinbachthal“ (LUBW-Nr. 125-133; Datum der Rechtsverordnung: 01.12.2004). Die Beschränkungen und Verbote des Landratsamtes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind zu beachten.

Nach Geologischer Karte befinden sich im Untergrund des Plangebietes Ablagerungen von Lössen, welche Gesteine der Grabfeld-Formation (in geringer Restmächtigkeit) überlagern. Im Liegenden folgen die zur Trinkwassernutzung erschlossenen Gesteine der Erfurt-Formation. Es wird darauf hingewiesen, dass durch Tiefbaumaßnahmen die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung beeinträchtigt werden kann. Sollte bei Vorhaben aus Sicht der Wasserversorgung genehmigungsfähig sein, ist durch Schutzvorkehrungen und -maßnahmen sicherzustellen, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

d) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweischildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.

e) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quarziten Lockergesteinen (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie ggf. mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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 DVA-A 136 (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 Baugrunderbau, zu Bodenkenntnissen, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarsteter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunderforschungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

f) Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementantagreichem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.

g) Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Getreuer Robert“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium. Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fand in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach § 115 ff. BBergG geleistet.

h) Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Wird mit den Bauarbeiten in der Brutzeit, d.h. im Zeitraum März bis Oktober begonnen, ist die Vegetation in den Baufeldern vom Beginn der Vegetationsperiode an durch regelmäßige Mahd oder Mulchen kurz zu halten.

i) Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

j) Eine aktive und passive Nutzung von erneuerbaren Energien (z.B. Solar, Wind, Erdwärme) soll im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bebauung umgesetzt werden und wird dringend angeraten. Auf die Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) vom 06.10.2021 wird hingewiesen. Demnach ist nach § 8a (1) KSG BW beim Neubau von Wohngebäuden ab dem 1. Mai 2022 „auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren“.

k) Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen „die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden. Gartenflächen sollen ferner wasser aufnehmen können oder hergestellt werden.

l) Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollte Fallwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/vogel_glas_licht_2012.pdf

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Schwaigern
Gemarkung: Schwaigern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB
und örtliche Bauvorschriften

„Paul-Gerhardt-Straße“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 3 2021 0472

Käser
ingenieure
Vermessung · Stadtplanung
Käser Ingenieurbüro GmbH – Co. KG
Büro Untergruppenbach
Kaiserstraße 3 · 71634 Untergruppenbach
Tel. 07153 / 58 23-0 · 6 Fax: 25
info@kaeser-ingenieur.de
www.kaeser-ingenieur.de



Untergruppenbach, den 20.09.2022/13.01.2023

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1), § 13a BauGB)	am	17.12.2021
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	23.12.2021
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	27.10.2022
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	04.11.2022
Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	14.11.2022 bis 16.12.2022
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	13.02.2023

Ausgefertigt: Schwaigern, den 11. FEB. 2023

Rotmund, Bürgermeisterin

Örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB)

Zur Beurkundung:

Rotmund, Bürgermeisterin