



# ABSTATT

IM SCHOZACHTAL

## **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „INNERE HOFÄCKER I und II - 2. ÄNDERUNG“**

08125001\_0835\_016\_02

**Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster Stand 27.03.2017 bescheinigt  
Bietigheim-Bissingen, den 12.12.2017

Rauschmaier Ingenieure GmbH  
Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Stadtplanung  
Tannenbergsstraße 43  
74321 Bietigheim-Bissingen

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 10.07.2018/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Verfahrensvermerke und Hinweis 3.2 ergänzt  
Bietigheim-Bissingen, den 18.09.2018/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:

Anlage 1 Lageplan mit Legende und Textteil

Anlage 2 Begründung mit Anlage Lärmgutachten, Baugrundgutachten, Artenschutz

# LEGENDE

## Nutzungsschablone (Füllschema):

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Art der baulichen Nutzung | -                     |
| GRZ                       | maximale Gebäudehöhe  |
| Bauweise                  | Dachform und -neigung |



### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit Abs.3 BauGB

z.B. 0,4

maximale Grundflächenzahl

z.B. GBH max. 8,3 m

maximale Gebäudehöhe in Metern über EFH

z.B. EFH 240,3

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m über NN als Maximum

z.B. FD

Flachdach bis 8°

### BAUWEISE

offene Bauweise

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB



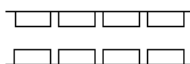
### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Baugrenzen

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB



Hinweistafel



Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit



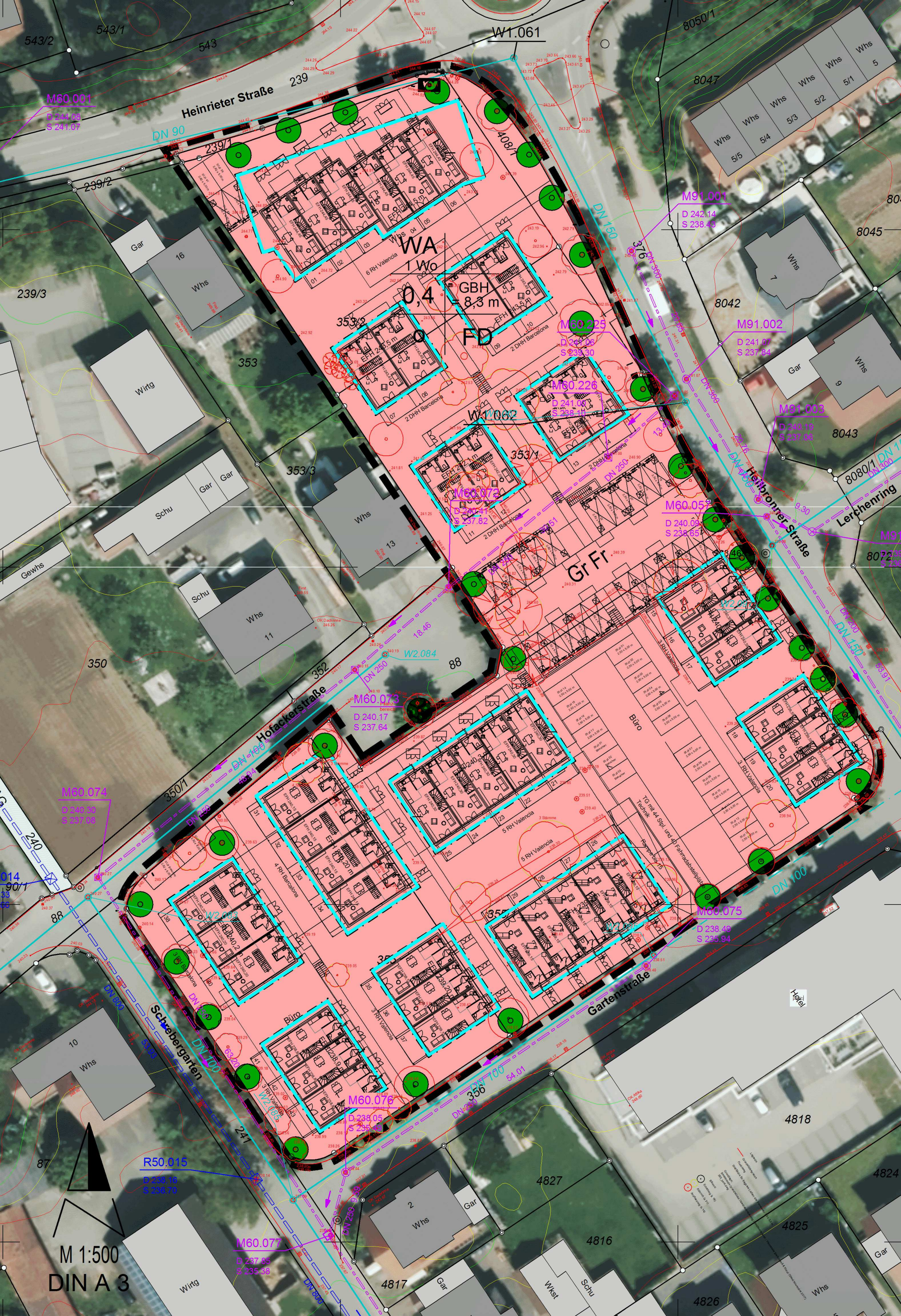
### PFLANZGEBOT

großkronige Bäume

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



543/2 543/1 543

W1.061

8050/1

Heinrieter Straße 239

DN 90

M91.001  
D 242.14  
S 238.45

239/3

Gar 16 Wwhs

WA  
1 Ww

GBH  
8,3 m

FD

M60.225  
D 241.26  
S 239.30

M91.002  
D 241.07  
S 237.84

Wirtg

353

353/2

M60.226  
D 241.00  
S 238.45

M91.003  
D 240.19  
S 237.86

Schu Gar Gar

353/3

W1.062

M60.052  
D 240.09  
S 238.65

M91.004  
D 240.19  
S 237.86

Gewhns

Schu

Wwhs 13

Gr Fr

Heinbronner Straße

8080/1  
DN 100  
DN 300

350

Wwhs 11

352

88

M60.073  
D 240.17  
S 237.64

Büro

16

M60.074  
D 240.30  
S 237.98

Hofackerstraße

350/1

W2.084

17

18

014  
90/1  
33  
48

DN 150

350/1

32

31

30

29

28

27

DN 150

350/1

31

30

29

28

27

26

DN 150

Schrebergarten

30

29

28

27

26

25

DN 150

Schrebergarten

30

29

28

27

26

25

DN 150

R50.015  
D 238.16  
S 230.70

29

28

27

26

25

24

DN 150

R50.015  
D 238.16  
S 230.70

29

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

27

26

25

24

M 1:500  
DIN A 3

M60.077  
D 237.85  
S 235.38

28

2

## A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612/613).

## B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches 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, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

Das gilt insbesondere für den entsprechenden Teile des seit dem 11.10.1985 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Änderung Innere Hofäcker I und II“, die Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung bleiben unverändert und gelten fort. Aufgehoben wird innerhalb des Geltungsbereichs auch die seit dem 01.01.1996 rechtsverbindliche Stellplatzsatzung .

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

##### **Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO**

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr.1 Wohngebäude,

Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 1 - 5 BauNVO:

Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr.3 Anlagen für Verwaltungen,

Nr.4 Gartenbaubetriebe,

Nr.5 Tankstellen.

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

- 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.3 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -
- 1.2.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.  
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niedriger kann abgewichen werden.
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.  
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen zusätzlich zu Satz 2 um das Maß der Fläche von begrünten Dächern (auch z.B. von Tiefgaragen) mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm überschritten werden. Auf § 17 Abs. 2 BauNVO wird außerdem verwiesen.
- 1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze  
Die Gebäudehöhen (GBH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut bzw. bis Oberkante Randgesims und Dachterrassenbrüstung.
- 1.3 BAUWEISE** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO  
- nach Eintrag im Lageplan -
- offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO. Gegenüber der Grenzbebauung Flst. 353/3 (Hofäckerstraße 13) gilt eine abweichende Bauweise: eine Grenzbebauung ist nicht zulässig, der Abstand darf allerdings bis auf 3,0 m verringert werden.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB  
Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.
- Oberirdische Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Fläche zulässig. Oberirdische Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude müssen jedoch zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten .
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgarage, Technikräume) sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen und ohne Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- 1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN** § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB
- Es sind je Wohngebäude maximal 1 (eine) Wohnung zulässig. Ein Wohngebäude im Sinne dieser Bestimmung ist ein Gebäude mit separatem Zugang, Treppenhaus und Gartenanteil. Gemeinschaftliche Parkieranlagen und Technikräume ändern daran nichts.
- 1.6 VERSORGUNGSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB  
Hinweistafel der Gemeinde (Versorgungsfläche für Information)
- 1.7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN** § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB  
Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind auch gemäß § 74 Abs.1 Nr.5 LBO unterirdisch zu verlegen.

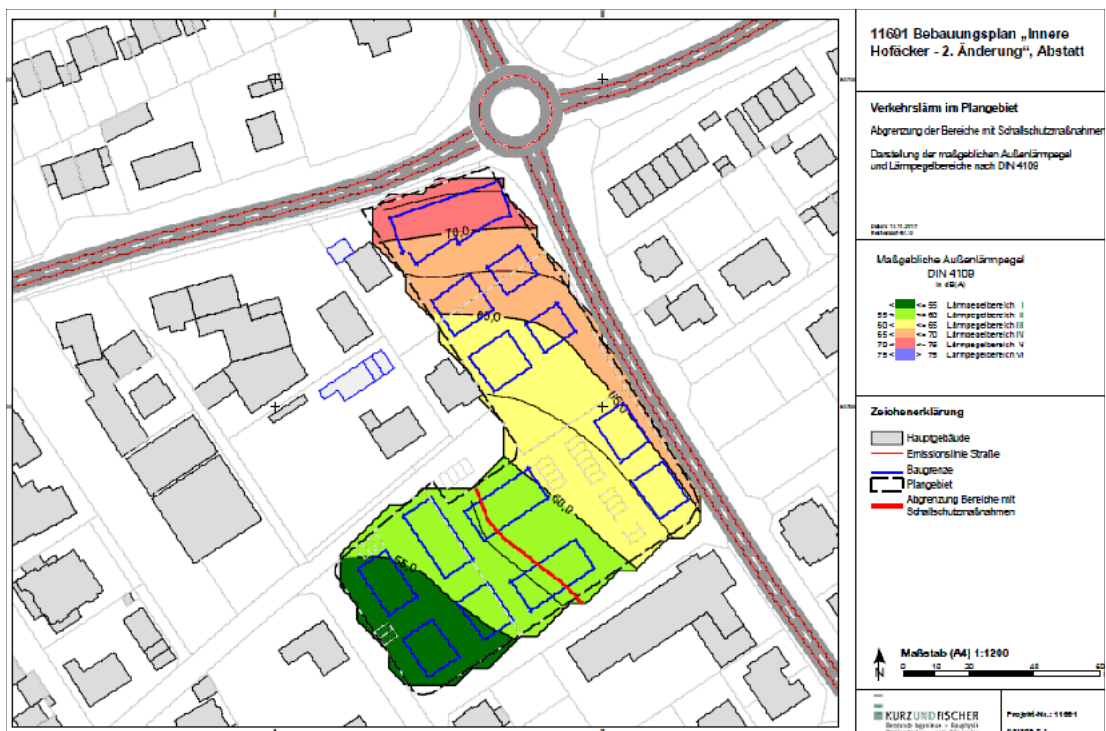
## 1.8 MIT GEH- UND FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB - nach Eintrag im Lageplan -

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit, insbesondere für die Durchfahrt des Müllfahrzeugs.

## 1.9 BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den entsprechenden Lärmpegelbereichen der DIN 4109 1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Juli 2016 auszubilden. Grundlage ist die Schallimmissionsprognose vom 17.11.2017 (Gutachten 11691-01 s. Anlage zur Begründung)



## 1.10 PFLANZGEBOT § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Es sind dreißig großkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, vorhandene und zu erhaltende Bäume werden angerechnet. Die im Lageplan eingetragenen Standorte können um bis zu 5 m verschoben werden. Neupflanzungen entlang der Heilbronner Straße müssen einen Stammumfang von 35-40 cm haben.

## 1.11 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Betonfuß: Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs.7 LBO

### 2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

- 2.1.1 **Dachform:** Als Dachform sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis 8 ° (Altgrad) zulässig.
- 2.1.2 **Dachdeckung:** Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden oder von Solaranlagen belegt sind.
- 2.1.3 **Fassadengestaltung:** Stark glänzende, grellfarbige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

### 2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN § 74 Abs.1 Nr.2 und § 11 Abs.4 LBO

Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig.

### 2.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

- 2.3.1 Einfriedungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 0,5 m Höhe auf der Grenze zulässig. Höhere Anlagen (auch Hecken) sind nur zulässig, wenn die der öffentlichen Fläche zugewandte Seite einen Abstand von mindestens 1,0 m hat.
- 2.3.2 Stützmauern sind gegen die öffentliche Verkehrsfläche nicht zulässig.
- 2.3.3 Sichtschutzwände sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, sofern sie um das Maß der Höhe abgerückt sind. Die Abstandsflächen sind zu bepflanzen. Die Länge der Sichtschutzwände darf maximal die Breite des Wohngebäudes entlang der öffentlichen Verkehrsfläche betragen.
- 2.3.4 Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

### 2.4 AUSSENANTENNEN

§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Parabolantennen und sonstige Außenantennen sind nur zulässig, wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

## **2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Das im Bereich zwischen Hofäckerstraße und Gartenstraße von den Dachflächen abfließende Regenwasser (Traufwasser) ist vor Verunreinigungen zu schützen und der Regenwassersole in der Straße Schrebergarten zuzuleiten. Eine Speicherung in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

## **2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**

§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung (notwendige Kfz-Stellplätze) für Wohnungen (§ 37 Abs.1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht.

Notwendige Kfz-Stellplätze dürfen nicht vor oberirdischen Garagen oder Carports liegen, als Tiefgaragenstellplätze müssen sie mindestens 2,75 m breit und 5,0 m lang sein.



### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

#### 3.1 **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. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation oder ein Oberflächengewässer 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 zu erfragen.

#### 3.2 **BODENDENKMALE**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Urnenfelderzeitliche Siedlung (ABST028; KD Nr. 17). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.



An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/-Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss

daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 des Regierungspräsidiums die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege.

### **3.3 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 einem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und 7, wird hingewiesen.

### **3.4 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -**

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

### **3.5 BAUGRUND**

Im Plangebiet ist mit sehr unterschiedlichen Böden und aufgefülltem Gelände zu rechnen. Dies ist bei der Gründung der baulichen Anlagen zu beachten.

### **3.6 ANBAUABSTAND**

Auf den Anbauabstand zur L 1102 gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG), insbesondere § 22 Abs. 6 wird hingewiesen.

### **3.7 STRABENBELEUCHTUNG**

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

### **3.8 MAXIMALE HÖHEN BAULICHER ANLAGEN**

Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

### **3.9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

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. Lediglich die Standorttreue der betroffenen Art kann eine Ausnahme begründen: Nach Ende der Nutzzeit ist ein Zugriff auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr verboten.

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.

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 große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Ziffer 8 Satz 3 NatSchG BW sind umweltverträgliche Beleuchtungen vorzusehen (LED-Lampen, nach unten gerichtete Leuchten, für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdende Lampen und Leuchten, die Leuchtkörper dürfen nicht zu Todesfallen für Insekten werden).

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

Sollen Gebäudefenster, Balkongeländer und andere Glasapplikationen entstehen, so ist bei Flächen größer als 2 m<sup>2</sup> Vogelschutzglas aus der Kategorie A „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu verwenden. Weitere Informationen unter: [vogelglas.vogelwarte.assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](http://vogelglas.vogelwarte.assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)

Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie private Fußwege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

### **3.10 STELLPLÄTZE**

Nach § 4 der Garagenverordnung (Gbl. 1997 S.332, zuletzt geändert am 25.01.2012 S. 65,90) 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.

### **3.11 HÖCHSTGRENZEN DER GFZ**

Auf die höchstzulässige Geschossflächenzahl und Baumassenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird hingewiesen.

### **3.12 LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN**

In der Nachbarschaft liegen zwei landwirtschaftliche Betriebsstellen. Die in Hofackerstraße 10 liegt unmittelbar benachbart und dient hauptsächlich dem Weinbau, hat aber auch zwei oder drei Pferde und einige Ziegen. Der Betrieb in Hofackerstraße 6/Baumannshof 5 liegt etwas entfernt und hat auch Schweinehaltung.

Von beiden Betriebsstellen können landwirtschaftliche Emissionen in Form von Lärm und Gerüchen ausgehen. Diese sind nach den bisherigen Erkenntnissen ortsüblich und wohngebietsverträglich und daher zu dulden.

# Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher

| Botanischer Name | Deutscher Name | Verwendung           | Standort/Boden  |
|------------------|----------------|----------------------|-----------------|
|                  |                | a) Einzelstellung    | 1) kalkhaltig   |
|                  |                | b) Feldhecke         | 2) sauer        |
|                  |                | c) Ufergehölz        | 3) feucht-nass  |
|                  |                | d) Vogelschutzgehölz | 4) trocken      |
|                  |                | e) Pioniergehölz     | 5) sonnig       |
|                  |                | f) Bienenweide       | 6) halbschattig |

## Bäume

|                            |                |             |           |
|----------------------------|----------------|-------------|-----------|
| <i>Acer campestre</i>      | Feld-Ahorn     | b,d,f       | 1,4,5,6   |
| <i>Acer platanoides</i>    | Spitz-Ahorn    | a,b,d,e,f   | 4,5,6     |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn     | a,b,d,e,f   | 3,5,6     |
| <i>Alnus glutinosa</i>     | Schwarz-Erle   | c,d,e,f     | 2,3,5,6   |
| <i>Betula pendula</i>      | Hänge-Birke    | a,e         | 1,4,5,    |
| <i>Carpinus betulus</i>    | Hainbuche      | a,b,d,f     | 3,4,5,6   |
| <i>Fagus sylvatica</i>     | Rotbuche       | a,d,f       | 1,2,5,6   |
| <i>Fraxinus excelsior</i>  | Esche          | a,b,c,d,e,f | 1,3,5,6   |
| <i>Populus tremula</i>     | Zitterpappel   | c,e,f       | 3,4,5,6   |
| <i>Prunus avium</i>        | Vogel-Kirsche  | a,b,d,f     | 4,5,6     |
| <i>Prunus padus</i>        | Traubenkirsche | a,c,e,f     | 3,5,6     |
| <i>Sorbus aucuparia</i>    | Eberesche      | a,b,d,e,f   | 2,3,4,5,6 |
| <i>Sorbus domestica</i>    | Speierling     | a,d,f       | 1,4,5,6   |
| <i>Sorbus torminalis</i>   | Elsbeere       | a,b,d       | 4,5,6     |
| <i>Quercus petraea</i>     | Trauben-Eiche  | a,b,d,f     | 4,5       |
| <i>Quercus robur</i>       | Stiel-Eiche    | a,b,d,f     | 4,5       |
| <i>Salix alba</i>          | Silber-Weide   | a,c,f       | 1,3,5     |
| <i>Salix fragilis</i>      | Bruch-Weide    | a,c,f       | 3,5       |
| <i>Tilia cordata</i>       | Winter-Linde   | a,d,e,f     | 4,5,6     |
| <i>Tilia platyphyllos</i>  | Sommer-Linde   | a,d,e,f     | 1,3,5,6   |
| <i>Ulmus minor</i>         | Feld-Ulme      | a,b,d,e,f   | 1,3,4,5,6 |
| <i>Ulmus glabra</i>        | Berg-Ulme      | a,d,f       | 3,5,6     |

## Sträucher

|                           |                         |             |             |
|---------------------------|-------------------------|-------------|-------------|
| <i>Corylus avellana</i>   | Haselnuß                | b,d,e,f     | 1,2,3,4,5,6 |
| <i>Cornus sanguinea</i>   | Roter Hartriegel        | b,c,d,f     | 1,3,4,5,6   |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn | a,b,d,f     | 1,4,5,6     |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen          | a,b,c,d,f   | 1,3,4,5,6,  |
| <i>Frangula alnus</i>     | Faulbaum                | b,c,d,e,f   | 2,3,5,6     |
| <i>Hedera helix</i>       | Efeu                    | b,d,f       | 3,6         |
| <i>Ligustrum vulgare</i>  | Liguster                | a,b,d,e,f   | 1,3,4,5,6   |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche      | b,d,f       | 1,3,4,5     |
| <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe                 | b,d,e,f     | 1,4,5       |
| <i>Rubus fruticosus</i>   | Brombeere               | b,c,d,e,f   | 2,3,4,5,6,  |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | Kreuzdorn               | b,d,f       | 1,4,5,6     |
| <i>Rosa canina</i>        | Hunds-Rose              | b,d,e,f     | 5,6         |
| <i>Rosa rubiginosa</i>    | Wein-Rose               | b,d,f       | 1,4,5       |
| <i>Sambucus nigra</i>     | Schwarzer Holunder      | a,b,d,e,f   | 3,5,6       |
| <i>Sambucus racemosa</i>  | Trauben-Holunder        | a,b,c,d,e,f | 2,3,6       |
| <i>Salix caprea</i>       | Sal-Weide               | a,b,c,e,f   | 3,4,5,6     |
| <i>Salix purpurea</i>     | Purpur-Weide            | b,c,e,f     | 1,3,4,5,6   |
| <i>Salix triandra</i>     | Mandel-Weide            | b,c,e,f     | 1,3,5,6     |
| <i>Salix viminalis</i>    | Korb-Weide              | b,c,e,f     | 1,3,5       |
| <i>Viburnum opulus</i>    | Gewöhnlicher Schneeball | a,b,c,d,f   | 3,5,6       |

# VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs.1  
durch Gemeinderat am 15.03.2016
2. **Ortsübliche Bekanntmachung  
des Aufstellungsbeschlusses** gemäß § 3 Abs.2 BauGB  
in den Abstatter Ortsnachrichten Nr. 11  
am 18.03.2016
3. **Offenlagebeschluss** nach § 13a Abs.2, § 13 Abs.2 und § 3 Abs.2  
BauGB durch Gemeinderat am 10.07.2018
4. **Ortsübliche Bekanntmachung des Offen-  
lagebeschlusses und der Auslegung** gemäß §13a Abs.2 und § 3 Abs.2 BauGB  
in den Abstatter Ortsnachrichten Nr. 28  
am 13.07.2018
5. **Öffentliche Auslegung  
des Entwurfes mit Begründung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
vom 23.07.2018 bis 24.08.2018  
Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2  
BauGB durch Schreiben vom 17.07.2018  
Frist zur Stellungnahme bis 24.08.2018
6. **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch  
Gemeinderat am 18.09.2018

Ausgefertigt: Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungs-  
planes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 18.09.2018  
zum Ausdruck kommt, überein.

Abstatt, den 19.09.2018

Der Bürgermeister

7. **Ortsübliche Bekanntmachung  
des Satzungsbeschlusses** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in den Abstatter Ortsnach-  
richten Nr. 38 am 21.09.2018
8. **In Kraft getreten** am 21.09.2018

Zur Beurkundung:  
Abstatt, den

Der Bürgermeister