



## **Bebauungsplan „Sonnenstraße-Hetzelgasse 1. Änderung“**

### **Teil I Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

#### **Bebauungsplan nach § 13a BauGB**

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

Bestandteil des Bebauungsplans ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde über die Planung und Durchführung der CEF-Maßnahmen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans

## Inhaltsverzeichnis

|  |          |
|--|----------|
| <b>Rechtsgrundlage des Bebauungsplans</b> .....  | <b>4</b> |
| <b>Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften</b> .....   | <b>4</b> |
| <b>Geltungsbereich</b> .....   | <b>4</b> |
| <b>1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> .....                 | <b>5</b> |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung .....  | 5        |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung.....   | 5        |
| 1.2.1 Grundflächenzahl .....   | 5        |
| 1.2.2 Geschossflächenzahl .....  | 5        |
| 1.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....  | 5        |
| 1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) .....   | 6        |
| 1.2.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 2 – 4 BauNVO).....   | 6        |
| 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen.....                       | 6        |
| 1.3.1 Bauweise.....  | 6        |
| 1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....   | 6        |
| 1.4 Offene Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen .....   | 7        |
| 1.4.1 Flächen für offene Stellplätze .....   | 7        |
| 1.4.2 Flächen für Carports und Garagen.....  | 7        |
| 1.4.3 Flächen für Tiefgaragen .....  | 7        |
| 1.4.4 Flächen für Nebenanlagen .....   | 7        |
| 1.5 Verkehrsflächen.....   | 7        |
| 1.5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Gemischt genutzte Verkehrsflächen .....  | 7        |
| 1.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz.....  | 7        |
| 1.6 Öffentliche Grünflächen.....   | 7        |
| 1.7 Private Grünflächen.....   | 8        |
| 1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....                             | 8        |
| 1.8.1 Unbebaute Flächen .....  | 8        |
| 1.8.2 Dachbegrünung.....   | 8        |
| 1.8.3 Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen sowie Ein- und Ausfahrten .....  | 8        |
| 1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen .....   | 8        |
| 1.9.1 Pfg 1: Begrünung öffentlicher Grünflächen .....  | 8        |
| 1.9.2 Pfg 2: Begrünung privater Grünflächen .....  | 9        |
| 1.9.3 Pfg 3: Pflanzung von Sträuchern.....   | 9        |
| 1.9.4 Pfg 4: Pflanzung von Einzelbäumen.....   | 9        |
| 1.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern..... | 9        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>2</b> | <b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....  | <b>10</b> |
| 2.1      | Dachgestaltung.....  | 10        |
| 2.2      | Fasadengestaltung .....  | 10        |
| 2.3      | Anlagen zur Energiegewinnung.....  | 10        |
| 2.4      | Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen ..... | 10        |
| 2.4.1    | Aufschüttungen und Abgrabungen .....   | 10        |
| 2.4.2    | Bewegliche Abfallbehälter .....  | 11        |
| 2.4.3    | Einfriedungen .....  | 11        |
| 2.5      | Werbeanlagen .....   | 11        |
| 2.6      | Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen .....  | 11        |
| <b>3</b> | <b>Hinweise</b> .....  | <b>12</b> |
|          | Artenschutz .....  | 12        |
|          | Hochwasserschutz .....   | 13        |
|          | Bau- und Bodendenkmale .....   | 13        |
|          | Bodenschutz.....   | 14        |
|          | Geotechnik/ Grundwasser .....  | 14        |
|          | Beleuchtung .....  | 15        |
|          | Telekommunikationslinien .....   | 15        |
|          | Grundwasserschutz.....   | 15        |
|          | Nutzung der Solarenergie.....  | 15        |
|          | Altlasten.....   | 15        |
| <b>4</b> | <b>Pflanzlisten</b> .....  | <b>16</b> |
|          | Pfg 1 sieht die Verwendung autochthoner Rasensaatgutmischungen vor.....  | 16        |
|          | Pflanzliste Bäume und Sträucher .....  | 16        |
|          | Artenliste Dachbegrünung .....   | 17        |
| <b>5</b> | <b>Verfahrensvermerke</b> .....  | <b>18</b> |

## **Rechtsgrundlage des Bebauungsplans**

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 8BGBl. I S. 3786)

PlanzeichenVO Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes, Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB aufgestellt.

## **Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften**

LBO Baden-Württemberg, in der Fassung vom 5. März 2010, geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

## **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.  
Flurstücke: 56 (teilweise), 123, 107, 107/1, 122.

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauNVO §§ 1-15)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauNVO §§ 16-21)

### 1.2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

### 1.2.2 Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben nach § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen einschließlich zugehöriger Nebeneinrichtungen, dazu zählen die Flächen der Stellplätze einschließlich Fahrgassen sowie die Flächen der für die Stellplätze bzw. Garagen erforderlichen Nebenräume.

### 1.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird innerhalb des Gebietes WA 2 mit maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

### 1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO der höchste Punkt des Daches festgesetzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2,0 m für erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten für Aufzüge) und für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist ausnahmsweise zulässig.

### 1.2.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 2 – 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Staffelgeschosse sind bei Reiheneckhäusern an zwei Außenseiten, bei Reihemittelhäusern an einer Außenseite und bei Doppelhäusern an zwei Außenseiten mindestens 1,5 Meter von der Außenwand des Gebäudes zurückzusetzen. Alle übrigen Außenseiten von Staffelgeschossen sind von der Außenwand des Gebäudes um jew. mindestens 0,5 Meter zurückzusetzen.

## 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

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

### 1.3.1 Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO sind im Gebiet WA 1 nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig.

### 1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksfläche werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch das Festsetzen von Baugrenzen bestimmt.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Eine Überschreitung der Baugrenze durch offene Balkone mit Balkonbrüstungen (nicht eingehaust) und -überdachungen ist auf einer Länge von maximal 10 m um bis zu 1,5 m zulässig. Die aufgeführten Überschreitungen können nur insoweit in Anspruch genommen werden, als keine Kollision mit den notwendigen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung auftritt.

An der westlichen Fassadenlängsseite des Baufensters im allgemeinen Wohngebiet WA 2 Richtung Sonnenstraße und an der nordöstlichen Fassadenlängsseite im allgemeinen Wohngebiet WA 1 Richtung Keltergasse sind Balkone außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.

**Hinweis:** Innerhalb der überbaubaren Flächen befinden sich Überflutungsbereiche für Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ , vgl. zeichnerischer Teil) gem. § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG. Es werden Vor-

*sorgemaßnahmen im Sinne einer hochwasserangepassten Planung von baulichen Anlagen innerhalb der Flächen für Extremhochwasser empfohlen.*

#### **1.4 Offene Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO, und § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind bei der Errichtung der Gebäude je Wohneinheit 1,5 geeignete Stellplätze für Kraftfahrzeuge (notwendige Kfz-Stellplätze) herzustellen.

##### **1.4.1 Flächen für offene Stellplätze**

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### **1.4.2 Flächen für Carports und Garagen**

Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### **1.4.3 Flächen für Tiefgaragen**

Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Tiefgaragen ist ausschließlich im Gebiet WA 2 zulässig.

##### **1.4.4 Flächen für Nebenanlagen**

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Je Gebäude ist eine Geschirrhütte (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) bis 15 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar oder durch Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern (Pflanzliste) zur öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet ist.

#### **1.5 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### **1.5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Gemischt genutzte Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung „gemischt genutzte Verkehrsflächen“, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

##### **1.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

#### **1.6 Öffentliche Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Sie sind entsprechend Pfg 1 und 3 (vgl. Kapitel 1.9) zu begrünen.

### **1.7 Private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Sie sind entsprechend Pfg 2 (vgl. Kapitel 1.9.2) zu begrünen.

### **1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **1.8.1 Unbebaute Flächen**

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist auf mindestens 60 % der Fläche mit Rasenansaat oder Sträuchern der im Kapitel 4 genannten Artengruppen zu bepflanzen und durch Pflege dauerhaft zu erhalten.

Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 150 m<sup>2</sup> der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit mindestens einem Baum 2. Ordnung zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neupflanzung gleich. Gesondert festgesetzte anzupflanzende Bäume sind anzurechnen. Die Bepflanzung ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

#### **1.8.2 Dachbegrünung**

Die Flach- und Pultdächer (0° bis 15°) sind auf einer Fläche von 80 % der Dachflächen extensiv mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen.

#### **1.8.3 Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen sowie Ein- und Ausfahrten**

Flächen für Ein- und Ausfahrten, ausgenommen Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen, und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) herzustellen.

### **1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen**

(§ 9 Abs. 1 S. 25 a BauGB)

#### **1.9.1 Pfg 1: Begrünung öffentlicher Grünflächen**

Die öffentlichen Verkehrsgrünflächen im Bereich des öffentlichen Parkplatzes (Pfg 1, siehe Planzeichnung) sind mit autochthonen Rasensaatgutmischungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Düngung und Pestizideinsätze sind zu vermeiden.

### 1.9.2 Pfg 2: Begrünung privater Grünflächen

Die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen (Pfg 2, siehe Planzeichnung) sind zu mind. 80 % gärtnerisch zu gestalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen).

### 1.9.3 Pfg 3: Pflanzung von Sträuchern

Die im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind auf mindestens 60 % der Fläche mit standortgerechten Sträuchern der im Anhang 4 genannten Arten gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen und durch Pflege dauerhaft zu erhalten. Die Grünflächen sind mit Rasenansaat zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Das Anlegen einer max. 2,5 m breiten Zufahrt zu Flurstück 108 auf der öffentlichen Grünfläche im Kreuzungsbereich zwischen Sonnenstraße und Keltergasse ist zulässig, sofern ein Mindestabstand von 2 m zu Einzelbäumen eingehalten wird.

### 1.9.4 Pfg 4: Pflanzung von Einzelbäumen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorten sind Laubbäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist nicht bindend. Abweichungen von bis zu 5 m sind zulässig.

An allen eingezeichneten Baumstandorten sind standortgerechte Arten zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter Laubbäume ist in Kapitel 4 zusammengestellt. Die Pflanzungen sind durch regelmäßige Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

## **1.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### Pb: Pflanzbindung Einzelbäume

Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen (vgl. Pflanzliste Kapitel 4).

Der Wurzelbereich der Bäume (mind. die Bodenoberfläche unter der Krone, möglichst zzgl. 1,5 m zu allen Seiten) ist mit einem stabilen Zaun vor Auswirkungen durch Baumaßnahmen während der Bauzeit zu sichern. Wird während der Baumaßnahmen im Wurzelbereich Boden vorübergehend oder dauerhaft aufgeschüttet, ist für eine ausreichende Belüftung zu sorgen. Nach Ende der Bauzeit ist der Wurzelbereich der Bäume möglichst von jeglichen Bodenbelägen freizuhalten.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

### 2.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Hauptgebäude sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung (DN) bis max. 15° und Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung (DN) bis max. 10° zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) sind auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

### 2.2 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassadenelemente mit grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig.

### 2.3 Anlagen zur Energiegewinnung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Photovoltaik und Solarthermieanlagen sind zulässig.

### 2.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 2.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Allgemeinen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

Geländesprünge aus Aufschüttungen und Abgrabungen sind im freien Gelände in gleichmäßigen Abschnitten von max. 1,2 m Höhe zu unterteilen.

**Hinweis:** Innerhalb der überbaubaren Flächen befinden sich Überflutungsbereiche für Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ , vgl. zeichnerischer Teil) gem. § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG. Es werden Vorsorgemaßnahmen im Sinne einer hochwasserangepassten Planung von baulichen Anlagen innerhalb der Flächen für Extremhochwasser empfohlen.

#### 2.4.2 Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen untergebracht werden oder müssen auf durch entsprechend hohe Bepflanzung oder Einfriedung eingefassten Flächen aufgestellt werden.

#### 2.4.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu verwenden, Holzzäune sind mit senkrechten Latten und einem überwiegenden Lochanteil sowie Stabgitter-Metall-Zäune bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Auf Durchlässigkeit für Kleinsäugetiere ist zu achten.

### 2.5 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m<sup>2</sup> zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Fassade hinausragen

Freistehende Werbeanlagen in Form von Stelen oder Pylonen sind nicht zulässig. Werbeanlagen in Form von Lauflicht- oder Wechselanlagen, Laserwerbung, großflächigen Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig.

### 2.6 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des gesamten neuen Plangebietes nicht zulässig. Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Bundesrechtliche Vorschriften wie zum Beispiel das Telekommunikationsgesetz (TKG) bleiben davon unberührt.

### 3 Hinweise

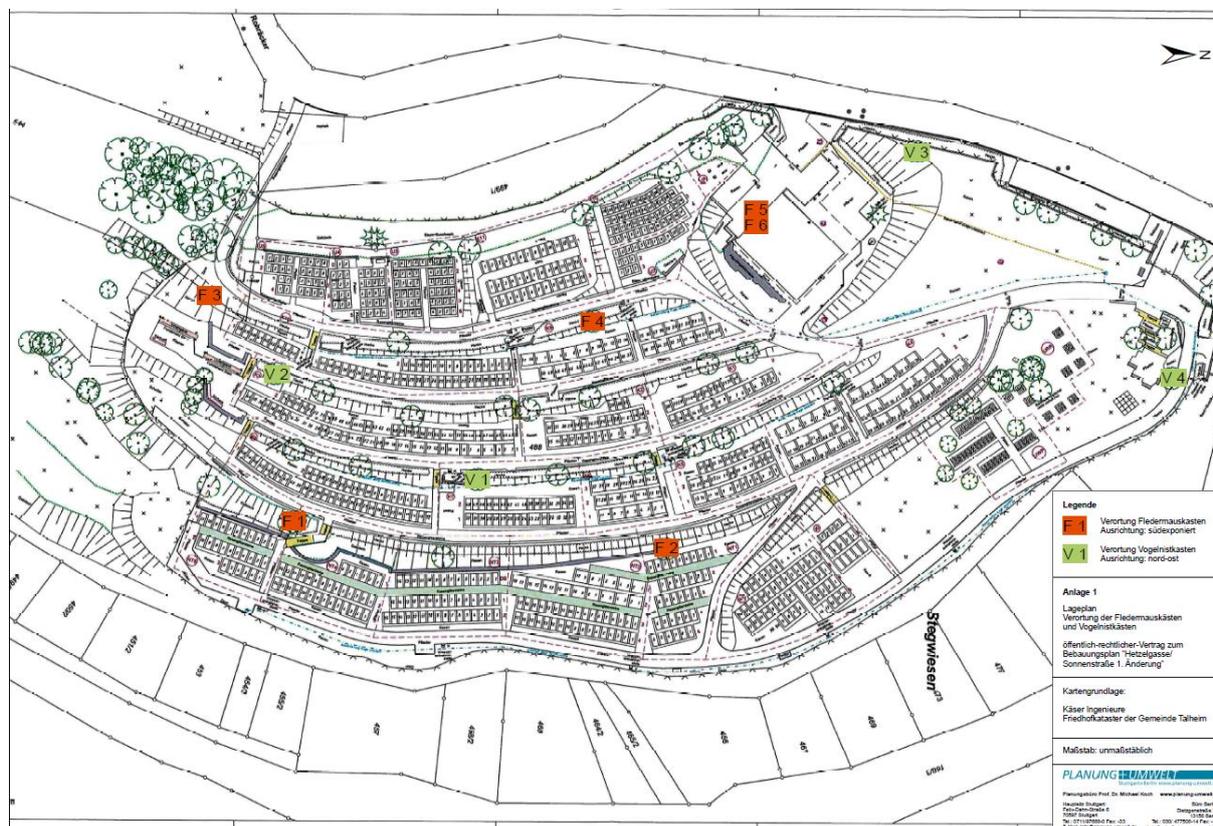
#### Artenschutz

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen definieren, zu berücksichtigen.

Für den Entfall von potenziellen Tagesquartieren für Fledermäuse beim Abriss des bestehenden Feuerwehrgebäudes im Plangebiet sind als CEF-Maßnahme spätestens parallel zum Abriss 6 Fledermaus-Spaltenkästen (1 FF Schwegler oder vergleichbar) auf dem Gemeindefriedhof aufzuhängen. Die genauen Standorte der Fledermauskästen sind dem Lageplan des öffentlich-rechtlichen Vertrags zu entnehmen. Alternativ kann auch ein Selbstbaukasten aus sägerauem Holz angefertigt werden. Dieser sollte eine Länge von ca. 1,2 Metern haben (Bauanleitung kann bei Bedarf bei der Naturschutzbehörde angefordert werden). Die Kästen sind bei Verlust zu ersetzen.

Für den Verlust der Stammhöhlen in der Birkenreihe an der Sonnenstraße sind vorgezogen vier Nistkästen für Höhlenbrüter der Art 4 GR oval auf dem Gemeindefriedhof anzubringen. Die genauen Standorte der Nistkästen sind dem Lageplan des öffentlich-rechtlichen Vertrags zu entnehmen. Die Kästen sind sachgerecht aufzuhängen, im Spätherbst zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB) gesichert.



## Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldberäumung

Die Zeiten für die Baufeldbereinigung (Eingriffe in Gebäude und Entnahme von Gehölzen) werden unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel und Fledermäuse auf November bis Februar beschränkt.<sup>1</sup>

## Hochwasserschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind die Belange des Hochwasserschutzes abzuwägen.

Informationen über die Betroffenheit von Gebieten durch Hochwasser (HQ100 und HQ<sub>extrem</sub>) sind in Form von Gefahren- und Risikokarten auf den Internetseiten des Landes Baden-Württemberg bereitgestellt. Als festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG), die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Diese Gebiete sind in der Hochwassergefahrenkarte dargestellt.

Zur Vermeidung eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) wurden bereits im Rahmen eines örtlichen Hochwasserschutzkonzeptes (2006) Hochwasserschutzmaßnahmen in der Gemeinde Talheim durchgeführt (Baufertigstellung 2008). Mit Umsetzung aller überörtlich wirkenden Hochwasserrückhaltebecken im Einzugsgebiet der Schozach und örtlicher Maßnahmen hat die Gemeinde Talheim einen Hochwasserschutz für HQ100 unter Berücksichtigung des Lastfalls Klimaänderung.

Im Falle eines HQ100 würde an der bestehenden Hochwasserschutzmaßnahme der erforderliche Freibord von 0,3m eingehalten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sonnenstraße-Hetzelgasse 1. Änderung“ sind demnach beim HQ100 keine Überflutungsflächen vorhanden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich teilweise innerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (Stand April 2017) dargestellten Überflutungsbereiche für Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>). In HQ<sub>extrem</sub>-Gebieten ist die Errichtung baulicher Anlagen ohne Ausnahmegenehmigung möglich, es wird jedoch eine hochwasserangepasste Planung empfohlen.

## Bau- und Bodendenkmale

Der Geltungsbereich umfasst Teile der archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher und (früh)neuzeitlicher Ortsbereich Talheim“ sowie der Verdachtsfläche „(Abgegangene) Kelter“.

Geplante Abbruchmaßnahmen und Bodeneingriffe innerhalb ausgewiesener archäologischer Verdachtsflächen bedürfen aufgrund der zu erwartenden archäologischen Quellen heimatgeschichtlicher Bedeutung zur Wirtschaftsgeschichte, der älteren Siedlungsentwicklung und der materiellen Sachkultur Talheims, grundsätzlich der frühzeitigen Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege/ Referat 84.2 im Regierungspräsidium Stuttgart, vertreten durch Herrn Olaf Goldstein ([olaf.goldstein@rps.bwl.de](mailto:olaf.goldstein@rps.bwl.de)).

Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien (Bauakten zum ehemaligen und rezenten Gebäudebestand, ggf. bereits vorhandene Bohrprotokolle) erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fundstellen (z.B. Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden bzw. fachlich zu beurteilen sind.

<sup>1</sup> Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart 2012

Zum Schutz vor unbeachteter Zerstörung bedürfen Bodeneingriffe gem. §§ 8 und 15 DSchG der denkmalrechtlichen Genehmigung. Vorsorglich wird auf mögliche Kostentragungspflichten von Investoren und Bauherren für notwendige archäologische Sondierungsmaßnahmen/ Voruntersuchungen und eventuell erforderliche Rettungsgrabungen bzw. baubegleitende Befundaufnahmen hingewiesen.

### **Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelung (BBodSchV, DIN 19731 und DIB 18915) wird hingewiesen. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Mutterboden, 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 Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

### **Geotechnik/ Grundwasser**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Daten im Verbreitungsgebiet von quartären Lockergesteinen (Auenlehm, Lössführende Fließerde) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Meißner-Formation aus dem Oberen Muschelkalk erwartet.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Möglicherweise vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Im Plangebiet ist mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene und lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes,

zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 40220 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **Beleuchtung**

Im Freien sind nur für Insekten ungefährliche LED-Lampen zu verwenden. Insbesondere dürfen die verwendeten Leuchten nicht zur Todesfalle für Insekten werden. Die Beleuchtung ist bedarfsorientiert einzurichten, in den frühen Morgenstunden erfolgt ein automatisches Abstellen der Beleuchtung.

### **Telekommunikationslinien**

Leitungsträger von Telekommunikationslinien sollen aus städtebaulichen Gründen gemäß § 68 Abs. 3 Satz 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) neue Telekommunikationslinien in der Regel unterirdisch geführt werden.

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien und die Änderung vorhandener Telekommunikationslinien bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Träger der Wegebaukosten (Gemeinde Talheim). Im Rahmen des Ermessens für diese Zustimmung kann und wird die Gemeinde Talheim aus städtebaulichen Gründen stets auf einer unterirdischen Leitungsführung bestehen.

### **Grundwasserschutz**

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Heilbronn rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

### **Nutzung der Solarenergie**

Die Nutzung der Solarenergie ist auf den Dachflächen allgemein zu empfehlen.

### **Altlasten**

Für den Geltungsbereich liegen derzeit keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altablagerungen oder altlastenverdächtige Standorte vor.

## 4 Pflanzlisten

Pfg 1 sieht die Verwendung autochthoner Rasensaatgutmischungen vor

### Pflanzliste Bäume und Sträucher

| Pflanzengruppe   | Botanischer Name   | Deutscher Name                           | Pfg 2 | Pfg 3 | Pfg 4 | Pb |
|------------------|--|--|-------|-------|-------|----|
| Bäume 2. Ordnung | <i>Acer campestre</i>  | Feld-Ahorn                               | x     |       | x     | x  |
|                  | <i>Acer negundo</i> *  | Eschenahorn                              | x     |       | x     | x  |
|                  | <i>Alnus incana</i> 'Aurea' <sup>***</sup>                   | Golderle                                 | x     |       | x     | x  |
|                  | <i>Crataegus laevigata</i><br>'Paul's Scarlet' <sup>**</sup> | Zweiggriff. Weißdorn                     | x     |       | x     | x  |
|                  | <i>Corylus collurna</i> 'Granat' <sup>**</sup>               | Rotlaubiger Baumhasel                    | x     |       | x     | x  |
|                  | <i>Crataegus monogyna</i>                                    | Eingriff. Weißdorn                       | x     |       | x     | x  |
|                  | <i>Fraxinus ornus</i> *                                      | Blumenesche                              | x     |       | x     | x  |
|                  | <i>Liquidambar styraciflua</i> <sup>**</sup>                 | Amberbaum                                | x     |       | x     | x  |
|                  | <i>Malus sylvestris</i>                                      | Holzapfel                                | x     |       | x     | x  |
|                  | <i>Malus</i> 'Prof. Sprenger'                                | Zierapfel 'Prof. Sprenger' <sup>**</sup> | x     |       | x     | x  |
|                  | <i>Prunus mahaleb</i> *                                      | Felsen-Kirsche                           | x     |       | x     | x  |
|                  | <i>Prunus padus</i> 'Albertii' <sup>**</sup>                 | Traubenkirsche 'Albertii'                | x     |       | x     | x  |
|                  | <i>Pyrus communis</i>  | Wildbirne                                | x     |       | x     | x  |
|                  | <i>Salix caprea</i>  | Sal-Weide                                | x     |       | x     | x  |
|                  | <i>Salix triandra</i>  | Mandel-Weide                             | x     |       | x     | x  |
|                  | <i>Salix viminalis</i>                                       | Korb-Weide                               | x     |       | x     | x  |
|                  | <i>Sorbus aucuparia</i>                                      | Vogelbeere                               | x     |       | x     | x  |
|                  | <i>Sorbus domestica</i>                                      | Speierling                               | x     |       | x     | x  |
|                  | <i>Sorbus intermedia</i> <sup>*/**/**</sup>                  | Schwedische Mehlbeere                    | x     |       | x     | x  |
|                  | <i>Sorbus torminalis</i>                                     | Elsbeere                                 | x     |       | x     | x  |
|                  | <i>Tilia platyphyllos</i> ‚Örebro' <sup>***</sup>            | Schmale Sommerlinde                      | x     |       | x     | x  |
|                  | <i>Ulmus hollandica</i> ‚Lobel' <sup>***</sup>               | Schmalkronige Stadt-Ulme                 | x     |       | x     | x  |
|                  |  |  |       |       |       |    |
| Sträucher        | <i>Cornus sanguinea</i>                                      | Roter Hartriegel                         | x     | x     |       |    |
|                  | <i>Corylus avellana</i>                                      | Gewöhnliche Hasel                        | x     | x     |       |    |
|                  | <i>Crataegus laevigata</i>                                   | Zweiggriffeliger Weißdorn                | x     | x     |       |    |
|                  | <i>Crataegus monogyna</i>                                    | Eingriffeliger Weißdorn                  | x     | x     |       |    |
|                  | <i>Euonymus europaeus</i>                                    | Gewöhnl. Pfaffenhütchen                  | x     | x     |       |    |

| Pflanzengruppe | Botanischer Name   | Deutscher Name          | Pfg 2 | Pfg 3 | Pfg 4 | Pb |
|----------------|--------------------|-------------------------|-------|-------|-------|----|
|                | Ligustrum vulgare  | Gewöhnlicher Liguster   | x     | x     |       |    |
|                | Prunus spinosa     | Schlehe                 | x     | x     |       |    |
|                | Rhamnus cathartica | Echter Kreuzdorn        | x     | x     |       |    |
|                | Rosa canina        | Echte Hunds-Rose        | x     | x     |       |    |
|                | Rosa rubiginosa    | Wein-Rose               | x     | x     |       |    |
|                | Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder      | x     | x     |       |    |
|                | Sambucus racemosa  | Trauben-Holunder        | x     | x     |       |    |
|                | Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball     | x     | x     |       |    |
|                | Viburnum opulus    | Gewöhnlicher Schneeball | x     | x     |       |    |

Quelle: LfU 2002, erweitert um kleinkronige, bedingt standortgerechte Gehölze 2. Ordnung; stadtklimafest oder trockenheitsverträglich 2019

\* industriefest, trockenverträglich

\*\* stadtklimafest

\*\*\* hoher Wuchs, gute Eignung als Straßenbaum

### Artenliste Dachbegrünung

| Botanischer Name         | Deutscher Name         |
|--------------------------|------------------------|
| Allium schoenoprasum     | Schnittlauch           |
| Arenaria serpyllifolia   | Quendel-Sandkraut      |
| Bromus tectorum          | Dach-Trespe            |
| Dianthus caesia          | Pfingstnelke           |
| Dianthus carthusianorum  | Karthäusernelke        |
| Dianthus deltoides       | Heidenelke             |
| Dianthus plumarius       | Federnelke             |
| Festuca amethystina      | Amethyst-Schwingel     |
| Festuca ovina            | Schafschwingel         |
| Helianthemum nummularium | Gemeines Sonnenröschen |
| Koeleria glauca          | Kleines Habichtskraut  |
| Koeleria glauca          | Schillergras           |
| Origanum vulgare         | Dost                   |
| Steinbrech-Felsenelke    | Steinbrech-Felsenelke  |
| Potentilla argentea      | Silber-Fingerkraut     |
| Prunella grandiflora     | Große Brunelle         |
| Sedum acre               | Scharfer Mauerpfeffer  |
| Sedum album              | Weißer Mauerpfeffer    |

Quelle: Hartmann 2000

## 5 Verfahrensvermerke

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat<br>§ 2 Abs. 1 BauGB  | 16.12.2019              |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses<br>§ 2 Abs. 1 BauGB   | 16.12.2019              |
| Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat<br>§ 3 Abs. 2 BauGB  | 16.12.2019              |
| Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung<br>§ 3 Abs. 2 BauGB  | 16.12.2019              |
| Öffentliche Auslegung des Planentwurfs<br>§ 3 Abs. 2 BauGB   | 23.12.2019 – 07.02.2020 |
| Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger<br>öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von<br>der öffentlichen Auslegung<br>§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB | 23.12.2019 – 07.02.2020 |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes<br>§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW  | .....                   |
| Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften<br>§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW   | .....                   |

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).  
Talheim, den

Rainer Gräßle, Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Heilbronn

Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

.....