

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Brackenheim  
Gemarkung: Neipperg

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## „Hinter der Schule“

Maßstab 1 : 500

**ENTWURF**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 3 2023 0664



**Vermessung · Stadtplanung**

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

**Büro Untergruppenbach**

Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 19.01.2024/09.05.2025/08.04.2026

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	29.02.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	15.03.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 25.03.2024 bis	26.04.2024
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom 25.03.2024 bis	26.04.2024
Veröffentlichungs- bzw. Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	05.06.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	20.06.2025
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 30.06.2025 bis	01.08.2025
Wiederholung Veröffentlichungs- bzw. Auslegungsbeschl. (§ 3 (2) BauGB)	am	23.04.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der wiederholten Veröffentlichung im Internet bzw. der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	30.04.2026
Wiederholung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 11.05.2026 bis	12.06.2026
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am.....	

Ausgefertigt: Brackenheim, den .....

Thomas Csaszar, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Thomas Csaszar, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. Nr. 98) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25). Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**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 „Hinter der Schule“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

**Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.**

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

#### a) Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Stellplätze sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

#### b) Höhe baulicher Anlagen (vgl. Planeinschrieb bzw. Schema-Schnitt)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Dachfirst) ist in Meter über Normalhöhenull (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt (HGP).

### 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan in Meter über Normalhöhenull (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Maßgebend ist die Rohfußbodenhöhe. Unterschreitungen sind zulässig, dabei ist Hinweis c) zu beachten.

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

a) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.

Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 16 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b<sub>1</sub>).

b) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.

Zugelassen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 16 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b<sub>2</sub>).

Die maximal zulässige Länge einer Doppelhaushälfte ist auf 10 m begrenzt.

c) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.

Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 20 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b<sub>3</sub>).

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf 2 bzw. 8 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte (vgl. Planeinschrieb).

### **1.6 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 3 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

Im Bereich der Festlegung durch die Nutzungsschablone „C“ sind Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sie dürfen jedoch im Mittel nicht mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen (Kellergeschoss im Sinne der LBO).

Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

### **1.7 Nebenanlagen, Garagen und überdachte und offene Stellplätze**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Garagen muss mind. 3 m, der von überdachten Stellplätzen (Carports) ohne geschlossene Außenwände mind. 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

c) Offene Stellplätze sind – im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche – allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Vorgaben nach 1.8 a) sind zu beachten.

d) Sonstige Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von maximal 30 m<sup>3</sup> auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

### **1.8 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, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je drei Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung gepflanzt wird (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung). Bei der Pflanzenauswahl ist darauf zu achten, dass keine potentiellen Wirtspflanzen für die Kirschessigfliege gepflanzt werden).

- c) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.  
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. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, 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.
- d) Durch Baumaßnahmen bedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu beschränken.  
Verdichtete Bereiche sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen wieder wirkungsvoll zu lockern.  
Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.  
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.  
Sollte Bodenaushub durch die Gestaltung des Planungsgebietes oder einem daran anschließenden Bauvorhaben anfallen, ist dieser vorrangig durch einen Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind entsprechende Verwertungs- oder Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.  
Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.  
Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen insbesondere durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bei Vorhaben von mehr als 1 Hektar kann eine bodenkundliche Baubegleitung verlangt werden. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen. Sollte ein Vorhaben zulassungsfrei sein, muss das Konzept sechs Wochen vor Beginn dem Landratsamt vorliegen.
- e) Artenschutzfachliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:
- V1:** Baustelleneinrichtung: Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung sind grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorzusehen.
- V2:** Bei dem Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sind Fallen für Kleintiere und Vögel zu vermeiden. Elemente wie Stützmauern, Lichtschächte, Entwässerungsanlagen und ähnliche Bauwerke sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.
- V3:** Eine Beleuchtung der Baustelle während der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen (zwischen Ende Februar und Anfang September) ist aufgrund der Lichtempfindlichkeit einiger Fledermaus- und Vogelarten während der Abend- und Nachtzeiten zu vermeiden oder auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren.

- V4:** Die Baufeldfreimachung und der Baubeginn sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln, insbesondere der Heidelerche, zwischen Anfang September und Ende Februar zu beginnen. Sollte das Abtragen des Bodens bis in den März dauern, sind die Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen, um ein Ansiedeln von Brutvögeln im Baubereich zu vermeiden.
- V5:** Seit dem 01.01.2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist (§ 21 (3) Naturschutzgesetz – NatSchG). Generell sollte nächtliches Kunstlicht auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. Über dynamische Beleuchtungssysteme, die nur bei Bedarf über Bewegungssensoren von Fußgängern, Radfahrern oder Autos eingeschaltet werden, lässt sich nächtliches Kunstlicht reduzieren. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sollten nicht eingesetzt werden. Als „fledermausfreundlich“ gelten i. d. R. Wellenlängen zwischen 590 und 630 nm, wobei zu berücksichtigen ist, dass durch diese zwar weniger Insekten angelockt werden, aber dennoch Vergrämungseffekte bei lichtempfindlichen Fledermausarten erzeugt werden. Daher sind gerichtete Lampen zu wählen, die kein Streulicht erzeugen (insbesondere in den Randbereichen mit angrenzenden Gehölz- und Offenlandstrukturen). Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60° C werden, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern.
- V6:** Um eine Kulissenwirkung der Wohnbebauung auf die Offenlandbereiche im Westen des Plangebiets zu minimieren, ist die Bauhöhe und die Höhe der Bepflanzung (Abstandsgrünflächen zum Weinberg) im westlichen Plangebiet niedrig zu halten, sodass sie durch das natürliche Landschaftsrelief weitgehend aufgefangen wird.
- V7:** Für die Bepflanzung der Abstandsgrünfläche zu den Weinbergen ist eine Mischung aus blütenreichen, mesophilen Säumen und Gebüschgruppen entsprechend der Artenliste im Umweltbericht (vgl. Teil 2 der Begründung, Anhänge A.4 und A.5) zu wählen. Bei der Auswahl der Gehölze ist darauf zu achten, dass diese nicht als Wirtspflanze der Kirschessigfliege dienen. Dies umfasst alle weichschaligen Wild- und Kulturobstarten (u.a. Brombeere, Süßkirsche, Holunder, Hartriegel) aber auch Wildäpfel, da hier beschädigte Früchte befallen werden können. Eine Sortenauswahl ist in enger Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt und den Bewirtschaftern festzusetzen.
- V8:** Als Ausgleichsfläche für die potenzielle Verschiebung eines Heidelerchenreviers wird ein aus der Nutzung genommener Terrassen-Weinberg auf der Flst.-Nr. 6478 der Gemarkung Brackenheim optimiert. Um den Ansprüchen der Zielart zu genügen, soll ein Mosaik aus Magerrasen, trockener Saumvegetation und offenen Bodenstellen entwickelt werden. Einzelne wertgebende Sträucher wie Hundsrose, Schlehe, Kreuzdorn usw. können erhalten bleiben, solange die Verbuschung nicht mehr als 20 % der Fläche beträgt. Es empfiehlt sich eine Pflege durch extensive Mahd und/oder Beweidung. Bei der Umsetzung der Ausgleichsfläche sind die Vorgaben des Maßnahmenkonzepts zur Heidelerche, inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (vgl. Anlage 3 der Begründung) zu beachten.
- f) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- g) Die Entwässerung ist im Trennsystem durchzuführen.

### **1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- a) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ/E<sub>1</sub>): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung, bei der Pflanzenauswahl ist darauf zu achten, dass keine potentiellen Wirtspflanzen für die Kirschessigfliege gepflanzt werden).
- b) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ/E<sub>2</sub>): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, gebietsheimische, hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung, bei der Pflanzenauswahl ist darauf zu achten, dass keine potentiellen Wirtspflanzen für die Kirschessigfliege gepflanzt werden).
- c) Flächiger Pflanzzwang (PZ1): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit gebietsheimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung) zu bepflanzen. Je angefangene 75 m<sup>2</sup> zu bepflanzen Fläche je Baugrundstück sind mindestens drei Sträucher zu pflanzen. Bei der Pflanzenauswahl ist darauf zu achten, dass keine potentiellen Wirtspflanzen für die Kirschessigfliege gepflanzt werden. Stützmauern und Einfriedungen sind innerhalb des flächigen Pflanzzwangs zulässig.
- d) Flächiger Pflanzzwang (PZ2): Auf der mit Pflanzzwang 2 belegten Fläche sind abschnittsweise Gruppen aus gebietsheimischen, standortgerechten Laubsträuchern gemäß der Artenliste im Umweltbericht (vgl. Teil 2 der Begründung) zu pflanzen. Bei der Pflanzenauswahl ist darauf zu achten, dass keine potentiellen Wirtspflanzen für die Kirschessigfliege gepflanzt werden.
- Zur Stärkung des Biotopverbundes sind die verbleibenden Freiflächen als Blühflächen anzulegen. Zur Ansaat ist autochthones Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 (Südwestdeutsches Bergland) mit einem Kräuteranteil von min. 50% zu verwenden (Rieger-Hofmann Nr. 1 oder vergleichbare Saatmischungen anderer Hersteller). Die Pflege der Flächen hat extensiv zu erfolgen mit einer zweimaligen Mahd (1x zwischen 15. Mai und 15. Juni und 1x im September) und Abräumen des Mahdguts. Bauliche Anlagen (mit Ausnahme von Einfriedungen und Entwässerungseinrichtungen) sind unzulässig.
- Ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen ist einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.

### **1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im Lageplan mit „LR E“ dargestellten Flächen sind zur Ableitung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Brackenheim zu belasten. Abgrabungen, Aufschüttungen oder eine tiefwurzelnde Bepflanzung sind in diesem Bereich nicht zulässig.

## Hinweise:

- a) Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische 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, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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 archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.)
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (1) WG). 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 (6) WG).
- c) Gemäß der kommunalen Abwassersatzung und der DIN 1986-100 sind am Hausanschluss des Abwasserkanals Rückstauklappen einzubauen und betriebsbereit zu halten. Bei Unterschreitung der festgesetzten EFH ist zu prüfen, ob die Entwässerung des Untergeschosses im Freispiegel gewährleistet ist.
- d) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- e) Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel oder Lärm entstehen, die zu dulden sind. Des Weiteren ist die akustische Vergrämung i.S.d. § 906 BGB hinzunehmen.
- f) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden in der Nordosthälfte des Plangebiets von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, lössführende Fließerde) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.  
Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr 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.  
In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

- g) Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.
- h) Naturschutzfachliche Empfehlungen:
- Zur Förderung von Wildtieren wird eine naturnahe Gestaltung der Außenanlagen mit blütenreichen Flächen empfohlen. Für Insekten und Kleinsäuger können z. B. kleinflächige, lineare und selten gemähte Gras- und Krautsäume hergestellt werden. Gezielte Anpflanzungen mit heimischen Staudenpflanzen wie Gewöhnliches Leimkraut (*Silene vulgaris*), Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Wegwarte (*Cichorium in-tybus*), Seifenkraut (*Saponaria officinalis*) etc. sowie extensive Dach- (Sedum-Bepflanzung oder Biodiversitätsdach) und Fassadenbegrünungen können das Insektenaufkommen in dem Gebiet erheblich steigern.
  - Durch den Verlust alter Gebäude oder deren nachträgliche Wärmedämmung gehen immer mehr wertvolle Habitatstrukturen (Höhlen, Balken und Nischen) u.a. für Vögel, Insekten und Fledermäuse im Siedlungsraum verloren. Somit empfiehlt es sich aus Sicht des Artenschutzes, dass verschiedene Nist- und Fledermauskästen an das künftige Gebäude angebracht bzw. mit entsprechend vorgefertigten Bauteilen (z.B. Fledermaus Einbaustein) in die Gebäudestruktur integriert werden.
  - Unter Berücksichtigung von Wohnhäusern, Hochhäusern und Wartehäuschen mit Glaselementen sterben in Deutschland im Jahr 100-115 Millionen Vögel durch Vogelschlag an Glas, was ein Vielfaches des durch Windkraftanlagen verursachten Vogelschlags darstellt. Zur Vermeidung von Vogelschlag wird für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 2 m<sup>2</sup> die Verwendung von Vogelschutzglas empfohlen. Es sollte reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das flächige Markierungen auf den Scheiben aufweist. Einfache und wirksame Markierungen stellen senkrecht oder horizontal auf den Scheiben aufgebrachte Streifen- oder Punktmuster dar.
  - Zur Förderung des Grauen Langohrs empfiehlt es sich durch die Festsetzung von Einzelbaumpflanzgebote Dunkelkorridore für die Art zu schaffen. Dafür eignet sich eine Alleereihe am Süd- und Nordrand des zukünftigen Wohngebiets.
  - Zum Schutz des Brutgebiets der Heidelerche empfiehlt es sich Informationstafeln für die Bevölkerung aufzustellen. Außerdem empfiehlt sich eine Leinenpflicht für Hunde.
- i) Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht.
- j) 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 nichtüberbauten 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. Zur Reduzierung der Versiegelung sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien und Vlies) in den Garten- und Grünflächen nur zur Anlage von Gartenteichen zu verwenden.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter der Schule“:

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

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.  
Dachflächen der Hauptgebäude sind bis zur Dachneigung von 5° mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.  
Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach (bis DN 10°). Freistehende überdachte Stellplätze (Carports) sind mit begrüntem Flachdachkonstruktionen (DN max. 10°) zu versehen.
- b) Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Flach- und Pultdächern: Aufgeständerte Sonnenkollektoren, Solarenergie- und Photovoltaikanlagen müssen zur Außenkante des Daches einen Mindestabstand von 0,80m einhalten. Sie dürfen eine Bauhöhe von 0,60m über der Oberkante des Daches (Dachhaut/Attika) nicht überschreiten.
- c) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau. Von der Farbfestsetzung sind Anlagen zur Energieumwandlung und begrünte Dächer ausgenommen. Bei Doppelhaushälften ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.
- d) Dachaufbauten: Mit den Außenkanten von Dachgauben ist mindestens ein Abstand von 0,75 m in der Höhe vom First (unterhalb) und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten.
- e) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

### 2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- a) Einfriedungen  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern – auch mit darin einbezogenem Stabgitter-, Maschen- oder Knüpfdraht – bis 1,2 m Höhe zulässig. Von selbstständigen Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (d.h. nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) und von Feldwegen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).
- b) Stützmauern  
Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschten. Von öffentlichen Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

### 2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

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

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und in Zisternen einzuleiten. Hierbei ist insbesondere die DIN 1986-100 zu beachten. Die Zisternen sind mit mindestens 0,5 cbm Nutzvolumen und 2 cbm Retentionsvolumen je angefangenes Ar Grundstücksfläche zu errichten und mit gedrosselter Abgabe in Summe von 0,1 l/s an den Regenwasserkanal anzuschließen.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird erhöht:

Für Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist mind. 1 Stellplatz zu errichten, für Wohnungen von 61 – 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind mind. 1,5 Stellplätze/Wohnung zu errichten, für Wohnungen ab 101 m<sup>2</sup> sind mind. 1,8 Stellplätze/Wohnung zu errichten. Bei der Entstehung von Bruchzahlen ist kaufmännisch zu runden (z.B. 1,5 = 2). Maßgeblich ist die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV).