

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Brackenheim  
Gemarkung: Haberschlacht

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# Rosengarten, westliche Erweiterung

Maßstab 1 : 500

**ENTWURF**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projekt-Nr. 3 2023 0663



**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 30.11.2023/09.07.2024/10.04.2026

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	14.12.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	12.01.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 15.01.2024 bis	16.02.2024
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom 15.01.2024 bis	16.02.2024
Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	01.08.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	23.08.2024
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 02.09.2024 bis	04.10.2024
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 „Rosengarten, westliche Erweiterung“ 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 Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (HGP).

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan in Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt.

Unterschreitungen sind zulässig, dabei ist Hinweis c) zu beachten.

### 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

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

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

Zugelassen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 18 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b<sub>1</sub>).

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

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

Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 18 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b<sub>2</sub>).

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf 3 Wohnungen je Einzelhaus und zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte (vgl. Planeinschrieb).

### **1.7 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.

### **1.8 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. 3,0 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 1.9 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.

### **1.9 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 (siehe Anhang der Begründung) gepflanzt wird.

c) 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. Die Mieten dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten.

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

- e) Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Gemäß § 21 Abs. 3 Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG BW) sind seit dem 01.01.2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten (z.B. LED mit warmweißem Licht), 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. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.
- 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.
- h) Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb des Aktivitätszeitraumes von Fledermäusen im Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar) erfolgen. Da mögliche Quartierbäume (Tages- und Winterquartier) für Fledermäuse vorhanden sind, muss vor der Fällung unabhängig des Zeitraums durch eine fachkundige Person sichergestellt werden, dass die Quartiere unbesetzt sind.
- i) Um Brutverluste infolge von Störungen im Umfeld des Plangebiets zu vermeiden, ist der Baubeginn auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit zu legen (01. Oktober bis 28./29. Februar). Bei anhaltender Bautätigkeit über Februar hinaus können sich Brutvögel in dem Gebiet frühzeitig an die Tätigkeit gewöhnen oder in angrenzende Habitate außerhalb der artspezifischen Effektdistanz von Störungen ausweichen. Im Zeitraum von Anfang März bis Mitte November ist die nächtliche Ausleuchtung der Baustelle (von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang) sowie Arbeiten unter Flutlicht nicht zulässig.
- j) Elemente wie Stützmauern, Lichtschächte, Entwässerungsanlagen und ähnliche Bauwerke sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.
- k) Sensible Bereiche, hier insbesondere die Wurzelräume sowie die Stämme und Kronen der vorhandenen Gehölze, die nicht gerodet werden, sind entsprechend der Normen und Richtlinien DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftspflege – Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen. Dies gilt insbesondere für die Feldhecke südlich des Plangebiets. In einem Abstand von 10 m zur Feldhecke ist die Fläche nicht zu befahren, eine Baustelleneinrichtung, die Lagerung von Materialien und Maschinen ist in diesem Bereich nicht erlaubt. Eine Beleuchtung der Hecke und anderer Gehölze ist nicht erlaubt.
- l) Öffentliche Grünflächen innerhalb des Plangebiets sind artenreich mit gebietsheimischem Saatgut (Ursprungsgebiet 11) zu begrünen.
- m) Der entfallende Lebensraum von Zaun- und Mauereidechsen muss außerhalb des Plangebiets durch die Schaffung von geeigneten Habitaten ausgeglichen werden. Insgesamt gehen ca. 1.380 m<sup>2</sup> Lebensraum verloren. Die Ausgleichsfläche muss mindestens die gleiche Fläche haben und mit Lebensraumelementen wie Steinriegeln, Totholz- und Reisighaufen, Sandflächen, offenen Bodenstellen und blütenreicher Vegetation aufgewertet werden. Für den Ausgleich empfehlen sich die Flst.-Nr. 1395/3 und 1395/2, die ebenfalls für den FFH-Mähwiesen-Ausgleich herangezogen werden (vgl. 1.9 q). Die beiden Flächen haben eine Gesamtgröße von ca. 2.495 m<sup>2</sup>. Auf 1.100 m<sup>2</sup> kann die FFH-Mähwiese ausgeglichen werden, auf den restlichen Flächen kann der Ausgleich für die Reptilien erfolgen. Beide Maßnahmen schließen sich nicht voneinander aus, die Reptilien profitieren eher von dem Nahrungsangebot auf der Mähwiese. Es empfiehlt sich die Mähwiese auf dem westlichen Bereich der Flächen und den Ausgleich für Reptilien auf dem östlichen Teil der Flächen zu realisieren. Zusätzlich empfiehlt es sich die im Geltungsbereich geplanten Grünflächen durch Stein- und Totholzhaufen zu ergänzen. Für die Maßnahme ist ein Herstellungs- und Pflegekonzept zu erstellen.

Um Beeinträchtigungen der Mauer- und Zauneidechsen im Baubereich auszuschließen, muss eine Vergrämung und / oder eine Umsetzung der Reptilien in die Ausgleichsflächen erfolgen. Dafür kommt eine Vergrämungsmahd oder das Auslegen von Folien in Frage, wobei die genaue Vorgehensweise mit einer ökologischen Baubegleitung abgestimmt werden muss. Die Wiedereinwanderung von Reptilien in die Bauflächen ist durch die fachgerechte Aufstellung eines Reptilienschutzzauns zu vermeiden. Dieser hat am nördlichen und westlichen Rand des Plangebiets zu verlaufen.

- n) Die verbleibende FFH-Mähwiese (Flst.-Nr. 1403) westlich des Plangebiets ist zu erhalten. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten ist diese einzuzäunen. Eine Baustelleneinrichtung, die Lagerung von Materialien und Maschinen sowie die Befahrung ist nicht erlaubt.
- o) Für jeden gefälltten Habitatbaum (mit Baumhöhlen, Spechthöhlen oder Rindenspalten; vgl. Abb. 16 in der Artenschutzrechtlichen Prüfung) sind zum Ausgleich drei Vogelnistkästen und drei Fledermauskästen im Plangebiet oder im nahen Umfeld an den Neubauten bzw. an Bäumen anzubringen. Zum derzeitigen Stand umfasst dies durch den Verlust von drei Höhlenbäumen insgesamt neun Vogelnistkästen und neun Fledermauskästen. Die Kästen sind im Idealfall vor Fällung der Bäume, aber mindestens vor der nächsten Brutperiode nach Fällung der Bäume aufzuhängen.

Die Kästen sind fachmännisch anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind einmal jährlich in der Zeit von Oktober bis März zu kontrollieren und zu reinigen. Im Rahmen der Kontrolle ist zu beobachten und zu dokumentieren, ob die aufgehängten Kästen angenommen werden. Stellt sich heraus, dass ein Kasten nach längerer Zeit unbewohnt bleibt oder von anderen Tierarten angenommen wurde, so muss ein neuerer, besserer Standort gefunden werden.

#### Fledermäuse:

Bei der Anbringung sind Bereiche um Fenster und Türen zu meiden und eine ganz-tägige Sonneneinstrahlung auszuschließen, eine ost- oder südexponierte Anbringung ist zu bevorzugen. Eine Anbringung an stark Hitze reflektierenden Baukomponenten wie bspw. eine Metallfassade ist zu vermeiden. Folgende Kastentypen werden empfohlen (alternativ ist auch eine Integration von Fledermausquartieren in den Neubauten möglich wie etwa hinter einer Fassadenverkleidung oder Attikaverwahrung):

- Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH, Schwegler
- Fledermauskasten 1FF, Schwegler (keine Reinigung erforderlich)

Bei der Anbringung an Bäumen sind die Kästen in mind. 3 m Höhe und Ost- oder Süd- ausrichtung anzubringen. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Ein freies Schwingen der Quartiere ist zu vermeiden.

- Fledermausflachkasten 1FF, Schwegler (keine Reinigung erforderlich)
- Fledermaushöhlen 2F mit doppelter Vorderwand, Schwegler
- Kleinfledermaushöhle 3FN, Schwegler

#### Vögel:

Bei der Anbringung ist Folgendes zu beachten:

- Höhe  $\geq 4$  m
- freier An- und Abflug
- Ausrichtung nach Süden oder Osten
- Abstände von mind. 10 m zwischen Nistkästen territorialer Arten
- keine ganztägige, volle Sonneneinstrahlung; gute Eignung insbesondere im Traufbereich
- keine Anbringung an stark Hitze reflektierende Baukomponenten wie bspw. Metallfassaden
- gute Erreichbarkeit für notwendige Reinigungsarbeiten

Mögliche Nistkastentypen für die Zielarten im Plangebiet sind u.a. folgende:

- Sperlingskoloniehaus 1SP, Schwegler (Einbau in Fassade oder Anbringung auf Fassadenoberfläche)
  - Fassaden-Einbaukasten 1HE, Schwegler (für Nischenbrüter, Einbau in Fassade oder Anbringung auf Fassadenoberfläche)
  - Nisthöhle 1B mit 26 oder 32 mm Fluglochweite, Schwegler
- p) Ein ökologischer Baustelleneinrichtungsplan mit Angaben zu Bauzeiten, Bauablauf, Baufeld, Baustraße, Lagerplätzen, Art der Maschinen und Baustelleneinrichtung, Vorsorgemaßnahmen gegen Freisetzung umweltschädlicher Stoffe und Absperrungen ist zur Vorbeugung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Erschließungsarbeiten anzulegen.
- q) Die FFH-Mähwiese auf Flst.-Nr. 1403 ist vollständig und gleichwertig im nahen Umfeld wieder auszugleichen. Dazu empfehlen sich Teile der Flst.-Nr. 1395/3 und 1395/2. Für eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme wird auf den Umweltbericht verwiesen. Es wird empfohlen, die Umsetzung durch eine ökologische Baubegleitung überwachen zu lassen.

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

- a) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung).
- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit einer mindestens dreireihigen Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung). Stützmauern und Einfriedungen sind innerhalb des flächigen Pflanzzwangs zulässig.

### **1.11 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

- a) Zur Stärkung des Biotopverbundes sind die privaten Grünflächen im Bereich a) als blütenreiche Wiese 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 Mitte Juni und Mitte Juli und 1x Mitte September) und Abräumen des Mahdguts. Bauliche Anlagen (mit Ausnahme von Einfriedungen – die Festsetzungen zum Durchschlupf aus 2.2 sind anzuwenden) sind unzulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen sind mit Ausnahme der unter 1.13 festgesetzten Maßnahme unzulässig.
- b) Um die südlich des Plangebiets liegende Feldhecke zu schützen und ihre Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse zu erhalten, ist auf der privaten Grünfläche im Bereich b) ein Gehölzstreifen herzustellen. Für die Gehölzarten und die Herstellung wird auf Anhang A.6 des Umweltberichts (Teil 2 der Begründung) verwiesen.

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

Die im Lageplan mit „LR“ dargestellten Flächen sind zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Außenbereich mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Brackenheim zu belasten.

### **1.13 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz vor Oberflächenwassereintritt ist an den im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Stellen ein Wall aufzuschütten. Nachträgliche Eingriffe, insbesondere Abgrabungen im Wallbereich, sind unzulässig.

## 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 umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.
- f) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). 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, Senken) 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.  
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. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- g) Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.

- h) 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.
- 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. Dies gilt auch beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.
- j) Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (insbesondere Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) hingewiesen.
- k) Auf die naturschutzfachlichen Empfehlungen, die in der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführt sind (vgl. Anlage der Begründung), wird hingewiesen.
- l) Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: [https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere\\_2022\\_D.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf)
- m) Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rosengarten, westliche Erweiterung“:

### 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.  
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) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau, sowie Anthrazit. 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.
- c) 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.
- d) 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 selbständigen Fuß- und Radwegen, 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. Mit Einfriedungen, die an landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen, ist ein Grenzabstand von mind. 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 1,2 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 die DIN 1988 zu beachten. Die Zisternen sind mit mind. 3 cbm Nutzvolumen und 3 cbm Rückhaltevolumen mit gedrosselter Überlaufabgabe (d.h. Mindestgröße insgesamt 6 cbm) mit Anschlussleitungen in den Regenwasserkanal anzulegen.

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

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

Für Wohnungen bis 60m<sup>2</sup> Wohnfläche ist mind. 1 Stellplatz zu errichten, für Wohnungen von 61 – 100m<sup>2</sup> Wohnfläche sind mind. 1,5 Stellplätze/Wohnung zu errichten, für Wohnungen ab 101m<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).