

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„FARBHALDE VI – HEERSTRASSE, 1. ÄNDERUNG“  
IN LAUFEN**

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>6</b>
<b>B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung</b>	<b>6</b>
<b>B.5. Übergeordnete Planungen</b>	<b>8</b>
<b>B.6. Kommunale Planungsebene</b>	<b>8</b>
B.6.1 Flächennutzungsplan	8
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
<b>B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>10</b>
B.7.1 Schutzgebiete	10
B.7.2 Biotopschutz	10
B.7.3 Biotopverbund	10
B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	10
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	11
B.7.6 Artenschutz	11
B.7.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	12
B.7.7 Gewässerschutz	12
B.7.8 Denkmalschutz	12
B.7.9 Immissionsschutz	12
B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen	12
B.7.11 Altlasten	12
<b>B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>12</b>
<b>B.9. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>13</b>
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	13
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	13
B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	13
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	13
B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	13
B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	13
<b>B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)</b>	<b>13</b>
<b>B.11. Referenzliste</b>	<b>14</b>
<b>B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>14</b>
B.12.1 Maß der baulichen Nutzung	14
B.12.2 Grünflächen (private und öffentliche)	15
B.12.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
B.12.4 Pflanzgebote	15
B.12.5 Pflanzbindungen	15
<b>B.13. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>15</b>
B.13.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	15
B.13.2 Einfriedungen, Stützmauern	16

B.13.3	Aufschüttungen und Abgrabungen	16
<b>B.14.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>16</b>
<b>B.15.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>16</b>
<b>B.16.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>16</b>
	<b>TEXTTEIL</b>	<b>17</b>
<b>P</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>17</b>
<b>O</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>26</b>
<b>H</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>28</b>
	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>31</b>

#### **ANLAGEN**

- Geologisches Gutachten mit Planteil, *Ingenieurbüro Dr. G. Hafner, 25.07.2000*

### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:4.000	7
Bild 2:	Flächennutzungsplan " Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000	9
Bild 3:	Luftbild, 1:4.000	9

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (**KSG BW**) vom 23.07.2013
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

*Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.*

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Das für den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Farbhalde VI - Heerstraße“ im Jahr 2000 erstellte Geologische Gutachten wird als Anlage beigelegt.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

## BEGRÜNDUNG

### B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Farbhalde VI - Heerstraße“ trat am 25.07.2002 in Kraft und entwickelte in östlicher Verlängerung des Panoramaweges und südlich der Heerstraße ein Allgemeines Wohngebiet. Mit der Bebauungsplanänderung „Farbhalde VI / Heerstraße 2003“ (Inkrafttreten 03.01.2003) wurden kleinere textliche Änderungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan beschlossen.

Große Teile des Bebauungsplanes wurden zwischenzeitlich realisiert. Südlich des Panoramaweges verblieben sieben unbebaute Grundstücke, die zukünftig bebaut werden sollen. Dieser Bereich des Panoramaweges war bisher auch nicht ausgebaut. Im Zuge der Ausbauplanung entstand im Gemeinderat der Wunsch den Panoramaweg aus ökologischen, verkehrstechnische und Kostengründen nur in reduzierter Breite auszubauen. Bedingt durch die geänderten Ausbaupläne ist eine Erhöhung der festgesetzten Erdgeschosshöhen erforderlich. Außerdem sollen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung alle Festsetzungen des Änderungsbereiches an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Heerstraße, Erweiterung“ (Inkrafttreten 28.04.2022) angepasst werden.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

### B.2. Städtebauliche Konzeption

Der bisher noch nicht ausgebaute Bereich des Panoramaweges ab Höhe des Gebäudes Panoramaweg 14 in östliche Richtung soll nicht mit einer bisher im Bebauungsplan ausgewiesenen Breite von 5,50 m, sondern mit einer Breite von 3,50 m mit zwei Ausweibuchten ausgebaut werden. Die reduzierte Breite soll zu einer deutlichen Verkehrsberuhigung beitragen und die Verkehrsgeschwindigkeit reduzieren. Hiermit soll auch verhindert werden, dass der Panoramaweg als Abkürzungstrecke zum Kapfweg und Heerstraße genutzt wird.

Da der Panoramaweg in schwieriger topographischer Situation am Hang gebaut wird, trägt die nun geplante Reduzierung der Straßenbreite auch zu Kostenersparnissen und durch die reduzierten Versiegelungsflächen auch zu einer besseren ökologischen Bilanz bei.

Durch die reduziertere Straßenbreite ist für den neu geplanten Bereich des Panoramaweges eine höhere Straßenlage ursprünglich geplant möglich. Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen für die sieben bisher unbebauten Grundstücken werden entsprechend an die neue geplante Straßenhöhe angepasst.

Die durch die Reduzierung der Straßenflächen entstehenden Restflächen auf der nördlichen Straßenseite sollen als private Grünflächen und private Stellplatzflächen, gegliedert durch Baumpflanzungen, ausgewiesen werden. Alle bisher festgesetzten Bäume werden weiter festgesetzt, jedoch dort wo nötig, geringfügig hinsichtlich ihrer Lage verschoben. Es kommt zu keiner Reduzierung der Anzahl der bisher auch als Ausgleich festgesetzten Bäume.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen, sollen die Festsetzungen des Änderungsbereiches an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Heerstraße, Erweiterung“ (Inkrafttreten 28.04.2022) angepasst werden.

### **B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 3,04 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	2,40 ha	80 %
- Bauflächen	1,96 ha	64 %
- private Grünflächen	0,50 ha	16 %
• Öffentliche Grünflächen	0,11 ha	4 %
• Verkehrsflächen	0,47 ha	16 %

### **B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung**

Durch die im Zuge der Änderung auch geplante Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl, ist eine intensivere Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen und somit eine Erhöhung der zulässige Dichte möglich. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen nicht erforderlich.

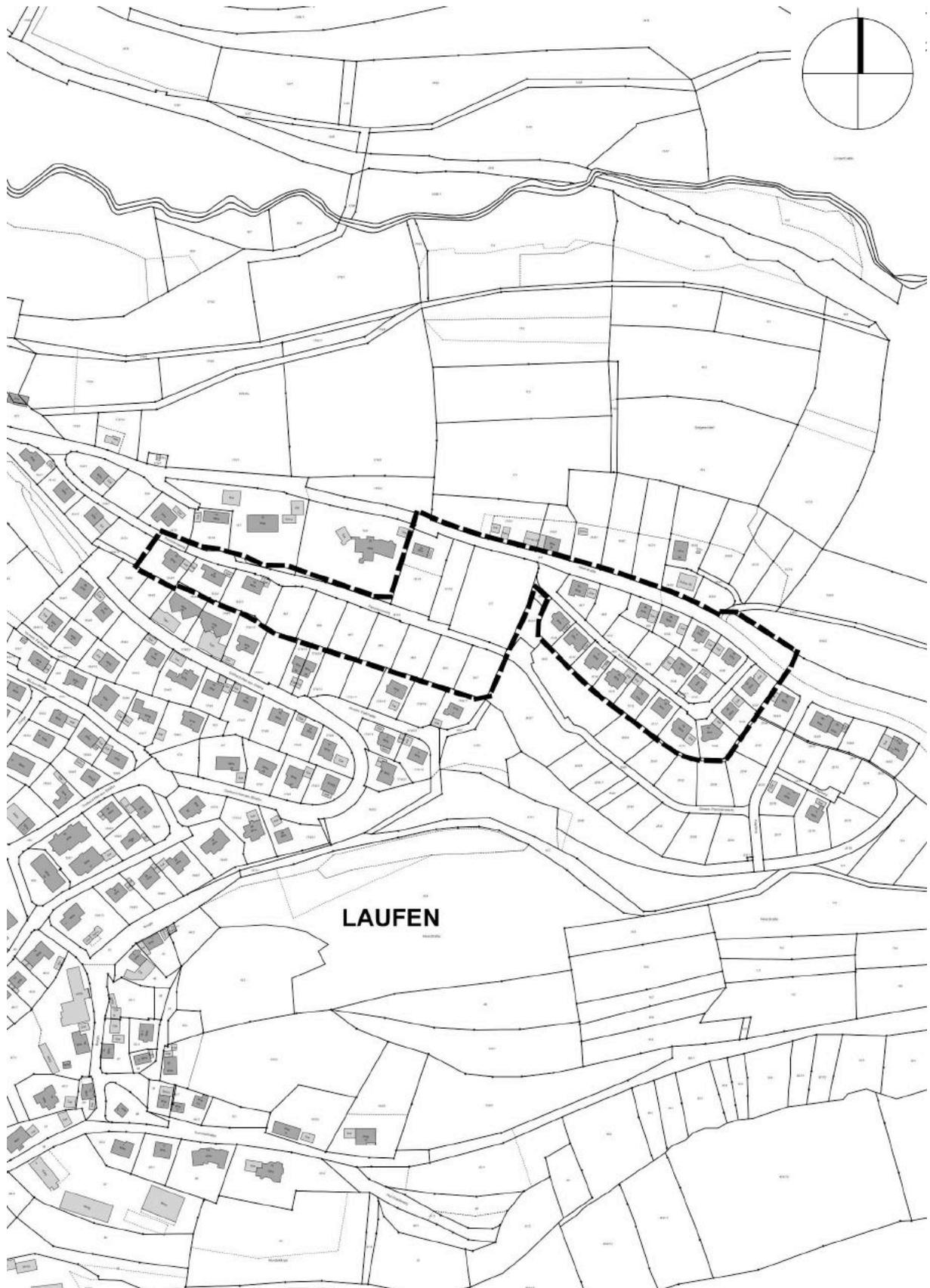


Bild 1: Geltungsbereich, 1:4.000

## **B.5. Übergeordnete Planungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als Siedlungsfläche eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

## **B.6. Kommunale Planungsebene**

### **B.6.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ ist die Fläche als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Die Bebauungspläne „Farbhalde VI - Heerstraße“, in Kraft getreten am 25.07.2002 und „Farbhalde VI / Heerstraße 2003“, in Kraft getreten 03.01.2003, werden in Teilbereichen überplant.

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- „Heerstraße / Panoramaweg“, in Kraft getreten am 12.12.1996
- „Farbhalde IV“, in Kraft getreten am 19.08.1993
- „Farbhalde III Änderung“, in Kraft getreten am 04.12.2003
- „Heerstraße Süd“, in Kraft getreten am 03.07.2014
- „Heerstraße Ost“, in Kraft getreten am 27.03.2008
- „Teutschenhof“, in Kraft getreten am 22.12.2011

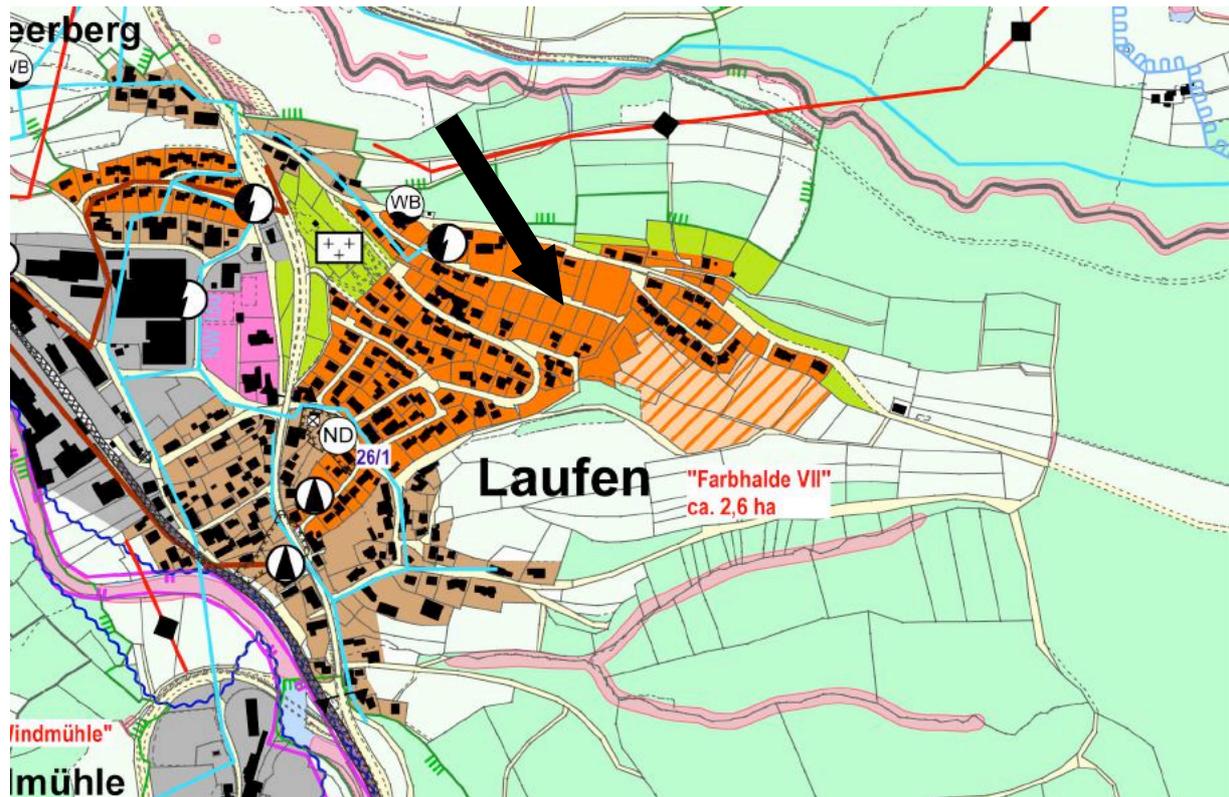


Bild 2: Flächennutzungsplan " Limpurger Land, 7. Änderung", 1:10.000



Bild 3: Luftbild, 1:4.000

## **B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **B.7.1 Schutzgebiete**

#### **Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Naturschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Naturdenkmale**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Erschließungszone. Somit gilt der Erlaubnisvorbehalt nicht mehr.

### **B.7.2 Biotopschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG gesetzlich geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

### **B.7.3 Biotopverbund**

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren. Der Biotopverbund ist nicht betroffen.

### **B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen**

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Abs. 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) definiert. Darüber hinaus ist folgendes zusätzlich zu beachten:

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln.
- Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Randes der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen.
- Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen.
- Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keiner gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird keiner durch die Planung tangiert.

### **B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie**

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren. Lebensräume nach der FFH- Richtlinie sind nicht betroffen.

### **B.7.6 Artenschutz**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Farbhalde VI - Heerstraße“ trat am 25.07.2002 in Kraft und entwickelte in östlicher Verlängerung des Panoramaweges und südlich der Heerstraße ein Allgemeines Wohngebiet.

Große Teile des Bebauungsplanes wurden zwischenzeitlich realisiert. Südlich des Panoramaweges verblieben sieben bisher unbebaute Baugrundstücke. Dieser Bereich des Panoramaweges war bisher auch nicht ausgebaut. Dieser bisher nicht ausgebaut Bereich des Panoramaweges soll nun in reduzierter Breite ausgebaut werden. Hierfür ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, da aus der geplante reduzierte Straßenbreite eine Erhöhung der Straßenlage resultiert, die Auswirkungen auf die bisher für die Baugrundstücke festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe hat.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

Die noch nicht bebauten Bereiche, für die jedoch ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, sind weitestgehend unberührt. Auf diesen Flächen befinden sich Wiesenflächen und zum Teil großflächige Heckenstrukturen. Der noch nicht ausgebaut Teil des Panoramaweges besteht aus einem geschotterten Wiesenweg.

Anhand der Biotopausstattung wurde bei einer Ortsbesichtigung im Juli 2023 eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet können demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel und Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung sieht die Reduzierung der Breite des noch nicht umgesetzten Panoramaweges vor. Für die südlich liegenden Bauflächen, die aus artenschutzrechtlichen Gründen genauer betrachtet werden müssen, ist der Zeitpunkt der Bebauung noch offen. Die Prüfung artenschutzrechtlicher Aspekte bzw. des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kann nur auf Grundlage eines konkreten Vorhabens erfolgen.

Aus diesem Grund kann der Artenschutz erst auf Zulassungsebene und bei Vorlage genauerer Planungen geprüft werden.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind artenschutzrechtliche Gutachten zu Beauftragen.

### **B.7.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen**

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist die Baufeldräumung, sowie die Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

### **B.7.7 Gewässerschutz**

#### **Wasserschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

#### **Überschwemmungsgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

### **B.7.8 Denkmalschutz**

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

### **B.7.9 Immissionsschutz**

Durch die geplanten Änderungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

### **B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

### **B.7.11 Altlasten**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

## **B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

## **B.9. Maßnahmenkonzeption**

### **B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Schutz von Gehölzen / Bäumen (Pflanzbindung).
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

### **B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

Da keine geschützten Biotope vorliegen, sind solche Maßnahmen nicht erforderlich.

### **B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände**

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

### **B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften**

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

#### **B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen**

Zum Schutz der Brutvögel während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere sollen folgende Maßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG umgesetzt werden.

- keine Baufeldräumung vom 1. März bis 30. September
- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September

### **B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie**

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

## **B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Eine ökologische Baubegleitung kann sinnvoll sein, um u. a. die in den Prognosen genannten baubedingten Auswirkungen ggf. zu vermeiden und zu minimieren sowie die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sachgerecht umzusetzen.

## B.11. Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2021
eigene Erhebungen	Kreisplanung	Juli 2023
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Wirtschaftsfunktionenkarte Landkreis Schwäbisch Hall	Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd	16.12.2021

## B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Farbhalde VI - Heerstraße“ und „Farbhalde VI / Heerstraße 2003“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

### B.12.1 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet. Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan war eine GRZ von 0,25 bzw. 0,3 festgesetzt. Die hierbei auch getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche von technischen Aufbauten für die Oberbelichtung der Gebäude (Glasdächer/Glaskuppeln) und technische Aufbauten für die Gewinnung von Solargewinnung werden nicht übernommen.

Bei Gebäuden mit Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Zeltdach wird eine einheitliche Firsthöhe von max. 8,50 m und eine einheitliche Außenwandhöhe von 4,50 m festgesetzt. Sie bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Alle anderen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen werden unverändert übernommen.

### **B.12.2 Grünflächen (private und öffentliche)**

Die öffentlichen Grünflächen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Farbhalde VI - Heerstraße“ werden übernommen. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich - soweit vorgegeben - nach den entsprechenden Pflanzgeboten aus oben genanntem Bebauungsplan.

Die im Plan- und Schriftteil des bestehenden Bebauungsplanes „Farbhalde VI - Heerstraße“ festgesetzten flächenhaften Pflanzgebote (FPfg 1 bis FPfg 3) werden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung als private Grünflächen dargestellt. Die Ausgestaltung der Grünflächen richtet sich nach den Pflanzgeboten des Bebauungsplanes „Farbhalde VI - Heerstraße“. Die Vorgaben bleiben bestehen, werden übernommen und angepasst.

### **B.12.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung sowie Baumfällungen und Gehölzrodungen gemacht.

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind - analog zum § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) - als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen. Da Schottergärten somit unzulässig und auch städtebaulich und ökologisch unerwünscht sind werden diese ausgeschlossen. Wege, Stellplätze sowie Terrassen sind davon nicht betroffen.

### **B.12.4 Pflanzgebote**

Die Pflanzgebote aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Farbhalde VI - Heerstraße“ werden übernommen und angepasst.

### **B.12.5 Pflanzbindungen**

Die im Zuge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Farbhalde VI - Heerstraße“ festgesetzten Pflanzbindungen werden übernommen und angepasst.

## **B.13. Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Farbhalde VI - Heerstraße“ und „Farbhalde VI / Heerstraße 2003“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in die vorliegenden Örtlichen Bauvorschriften übernommen.

### **B.13.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen**

Es werden die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Heerstraße, Erweiterung“ (Inkrafttreten 28.04.2022) in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild sicherzustellen.

### **B.13.2 Einfriedungen, Stützmauern**

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen.

### **B.13.3 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

### **B.14. Verkehr**

Die Erschließung bleibt unverändert.

### **B.15. Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

### **B.16. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Sulzbach-Laufen, im Juli 2023

Bock  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Farbhalde VI – Heerstraße, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

#### P.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

##### P.1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

*Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig auch die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.*

#### P.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdbdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

#### P.3 Überschreiten der Baugrenze

(§ 23 (3) BauNVO)

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten gem. § 5 (6) LBO wie Dachvorsprünge, Gesimse, Erker, Balkone, etc. dürfen die Baugrenze bis max. 1,50 m überschreiten.

##### P.3.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind folgende maximalen Höhen festgelegt:

###### Gebäude mit Flachdach oder Pultdach:

- Gebäudehöhe: max. 6,30 m bezogen auf die EFH

Die festgesetzte Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten für die Oberbelichtung der Gebäude (Glasdächer/Glaskuppeln) um bis zu 1,5 m und durch technische Aufbauten für die Gewinnung von Solarenergie um bis zu 3,5 m überschritten werden.

Gebäude mit Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach:

- Außenwandhöhe: max. 4,50 m bezogen auf die EFH
- Firsthöhe: max. 8,50 m bezogen auf die EFH

Die zulässige **Gebäudehöhe, Außenwandhöhe und Firsthöhe** bemisst sich ab **Erdgeschossrohfußbodenhöhe** (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, bei der Gebäudehöhe Oberkante Attika (nicht am Schnittpunkt aufsteigende Außenwand/Dachhaut), bei der Außenwandhöhe am Schnittpunkt aufsteigende Außenwand/Dachhaut.

### **P.3.2 Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist je Bauplatz einzeln festgesetzt. Die genaue Höhe ist dem Planteil zu entnehmen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist bis maximal 0,3 m zulässig. Eine Unterschreitung ist ohne Einschränkung möglich.

### **P.4 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es gelten die jeweils im Planteil festgesetzten Bauweisen. (offene Bauweise (o), abweichende Bauweise (a))

Für die festgesetzte abweichende Bauweise gilt: wie offene Bauweise, jedoch darf die Länge der einzelnen Hausformen (Einzelhäuser und Doppelhäuser) jeweils höchstens 16 m betragen.

Entsprechend dem Planeintrag sind Einzelhäuser (E) sowie Einzel und Doppelhäuser (ED) zulässig.

### **P.5 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Planteil eingetragene Hauptfirstrichtung bzw. Hauptrichtung der Gebäudeaußenseite bei Flachdachgebäuden ist einzuhalten. Eine Drehung um max. 10 Grad ist zulässig.

### **P.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

Zwischen Garagentor und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand (Stauraum) von mindestens 5,50 m einzuhalten.

Abweichungen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieses Stauraumes durch große geländebedingte Höhenunterschiede nicht zumutbar ist.

Der Mindestabstand zwischen den Außenwänden von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen muss im gesamten Geltungsbereich 1,0 m betragen. Mit den Stützpfosten

von Carports muss ein Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden

Bezüglich der Herstellung von Oberflächen siehe Kapitel P.11 „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“

## **P.7 Ein- und Ausfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind entlang der Heerstraße, zwischen den Einmündungen ‚Am Jakobsweg‘, nur an den gekennzeichneten Stellen zulässig.

## **P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

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

### **P.9.1 Öffentliche Grünflächen**

Im Geltungsbereich werden öffentliche Grünflächen (ÖG 1 und ÖG 2) festgesetzt. Die Ausgestaltung der Flächen richtet sich nach den Vorgaben der festgesetzten Einzelpflanzgebote (EPfg 1 und EPfg 2) und dem festgesetzten flächenhaften Pflanzgebot (FPfg 2).

ÖG 1: Innerhalb dieser Flächen sind Eingriffe in den Naturhaushalt und in die Landschaft, welche sich nachteilig auswirken können, unzulässig.

In den öffentlichen Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

### **P.9.2 Private Grünflächen**

Im Geltungsbereich werden private Grünflächen (PG 1 und PG 2) festgesetzt. Die Ausgestaltung der Flächen richtet sich nach den Vorgaben der festgesetzten Einzelpflanzgebote (EPfg 1, EPfg 2 und EPfg 3) und den festgesetzten flächenhaften Pflanzgeboten (FPfg 1 und FPfg 2). Außerdem befinden sich Einzelpflanzbindungen in den Grünflächen (EPfb 1, EPfb 2 und EPfb 3)

In den privaten Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

## **P.10 Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

## **P.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A: Maßnahmen für den Artenschutz**

Das Fällen und Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren ist, für die südlich des Panoramaweges gelegenen Grundstücke, ein artenschutzrechtliches Gutachten zu beauftragen.

### **M: Maßnahmen zur Gartengestaltung**

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

### **M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung**

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer nicht zulässig.

### **Regenwasserrückhaltung**

Bei Neubauten ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungssystem, in auf den Grundstücken gelegene, geeignete unterirdische Behälter zu leiten.

Das Fassungsvermögen muss mindestens 35 l/m<sup>2</sup> bedachte Grundfläche betragen.

Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

### **PKW-Stellplätze**

Die nichtüberdachten Stellplätze für PKW und die öffentlichen Parkplätze sind mit wasser-durchlässiger, begrünter Oberfläche (z. B.: Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) herzustellen (siehe Kapitel P.6 „Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)“)

## **P.12 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **P.12.1 Einzelpflanzgebote**

Die im Plan festgesetzten Bäume (Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen) sind entsprechend den Planzeichen mit hochwachsenden, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Abweichungen bis zu 5 m vom festgesetzten Baumstandort können als Ausnahme zugelassen werden, sofern der Charakter der Bepflanzung erhalten bleibt.

**EPfg 1 großkronige Laubbäume:**

Auf öffentlichen Grünflächen, sowie entlang der Straßen und Wege auf Verkehrsgrünflächen und teilweise (wenige) auch auf den Baugrundstücken sollen großkronige Laubbäume gepflanzt werden.

Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

**Pflanzliste 1**

**Bäume**, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12-14 cm:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

*Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).*

**EPfg 2 hochstämmige Obstbäume:**

Auf den Baugrundstücken und den Streuobstwiesen sind gemäß Planeintrag hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm und Stammumfang 6-8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.), dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands oder der Pflanzliste 2 entnommen werden.

**Pflanzliste 2**

Apfelbäume:

Bittenfelder, Boskoop, Brettacher, Engelsberger, Hauxapfel, Jakob Fischer, Josef Musch, Kardinal Bea, Linsenhofer, Schwaikheimer Rambur und Teuringer Rambur.

Birnbäume:

Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Kirchensaller Mostbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wildling von Einsiedeln, Wilde Eierbirne.

Walnussbäume:

Wildling und Veredlungen.

Süßkirschen und Zwetschgen:

in Sorten

*Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).*

**EPfg 3 mittelkronige Laubbäume:**

Im Straßenraum der Wohnstraßen sind auf den Baugrundstücken gemäß Planeintrag mittelkronige Laubhochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alle Bäume sind gemäß Pflanzliste 3 als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl- bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

**Pflanzliste 3**

**Bäume**, Hochstamm, 3 x verpflanzte und Stammumfang ab 12-14 cm:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarkii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus Ornus	Blumenesche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata „Rancho“	Kleinkronige Winterlinde

*Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis **H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“**).*

**Zusätzliche Obstbäume als Festsetzung**

Zusätzlich zu den im Plan festgesetzten Bäumen, ist auf jedem Baugrundstück ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Der Standort ist im Rahmen der nachbarrechtlichen Vorschriften frei wählbar.

Vorgeschlagen werden:

Baumarten siehe EPfg 2

**P.12.2 Flächenhafte Pflanzgebote**

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten, soweit sie nicht als Gehflächen, Zufahrten, Stellplätze, Spielflächen oder für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

Die nachfolgend genannten Pflanzenarten dienen als Anhalt und sind nicht verbindlich für die Pflanzungen.

**Pflanzliste 4**

**Sträucher**, Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Gelber Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Rainweide

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus communis	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus piaster	Wildbirne
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

*Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis **H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“**).*

### **FPfg 1 Obstbaumwiesen:**

Die im Plan festgesetzten Pflanzflächen (FPfg 1) sind als extensive Wiesen mit hochstämmigen Obstbäumen, entsprechend Planeintrag anzulegen. Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm und Stammumfang 6-8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.), dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Auf den dargestellten Flächen ist eine artenreiche Fettwiese herzustellen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ anzusäen, die einer artenreichen Fettwiese mit einem 30% Anteil an Blumen entspricht. (z.B. Frischwiese/Fettwiese Rieger-Hofmann). Auf der Aussaatfläche ist eine feinkrümelige Bodenstruktur herzustellen. Das Saatgut ist nach der Ansaat unbedingt anzuwalzen.

Nach der Ansaat sind auf der Fläche im 1. Jahr 2 - 3 Pflegeschnitte durchzuführen. Das Schnittgut ist immer von der Fläche abzuräumen. Die ersten Schnitte können nicht als Futter verwendet werden, danach jedoch als Heu, Öhmd oder Silage genutzt werden.

Die Maßnahmenfläche ist extensiv zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten. Es soll sich artenreiches Grünland entwickeln. Die Mahd erfolgt höchstens zweimal, bei entsprechendem Aufwuchs auch dreimal jährlich, wobei die Erstmahd ungefähr zur Blüte der bestandsbildenden Obergräser erfolgen sollte. Das Mähgut ist abzuräumen. Es empfiehlt sich das Mähgut zuvor auf der Fläche abtrocknen zu lassen, um die Aussamung zu verbessern.

Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands oder der Pflanzliste 5 entnommen werden.

### **Pflanzliste 5**

#### Apfelbäume:

Bittenfelder, Boskoop, Brettacher, Engelsberger, Hauxapfel, Jakob Fischer, Josef Musch, Kardinal Bea, Linsenhofer, Schwaikheimer Rambur und Teuringer Rambur.

#### Birnbäume:

Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Kirchensaller Mostbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wildling von Einsiedeln, Wilde Eierbirne.

#### Walnussbäume:

Wildling und Veredlungen.

Süßkirschen und Zwetschgen:  
in Sorten

*Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).*

#### **FPfg 2 Feldhecken:**

Die im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot (FPfg 2) festgesetzten Flächen sind als naturnahe, standortgerechte Hecken anzulegen. Es sind mehrreihige Hecken mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m<sup>2</sup> auszuführen. Es sind standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste 6 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen.

Die Hecken sind ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die Hecken dürfen innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen. Die an der Hecke angrenzenden Saumstrukturen sollten möglichst extensiv bewirtschaftet werden.

Die nachfolgend genannten Pflanzenarten dienen als Anhalt und sind nicht verbindlich für die Pflanzungen.

#### **Pflanzliste 6**

**Sträucher**, Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

*Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).*

### **P.13 Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als einzelne Pflanzbindung (EPfg 1, EPfg 2 und EPfg 3) festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Kronen, der Stämme oder der Wurzelbereiche sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Es sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.

Die Beseitigung eines Baumes kann zur Realisierung der baulichen Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Die örtlich vorhandenen Pflanzflächen (flächenhafte Anpflanzungen) sind, soweit sie sich nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden, aus ökologischen und landwirtschaftlichen Gründen langfristig zu erhalten und abgängige Pflanzen (Bäume, Sträucher, etc.) durch neue zu ersetzen.

Bei Abgang oder Ersatzpflanzung sind die Bäume entsprechend den, in den Einzelpflanzgeboten formulierten Pflanzlisten, zu ersetzen. Dabei richtet sich der Ersatz nach den Ziffern in den Einzelpflanzbindungen.

#### **P.14 Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauern für die Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind vom jeweiligen Angrenzer auf den Grundstücksflächen (Baulandflächen) zu dulden.

Für die Anlage von Böschungen und die Herstellung der erforderlichen Stützmauern werden folgende Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und die Errichtung der notwendigen Stützmauern festgesetzt:

- a.) Die an den Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen (Baulandflächen) bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie.
- b.) Die Fläche der im Plan zeichnerisch festgelegten Böschungen (Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen) und Stützmauern.

Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,2 m, vertikale Ausdehnung 0,5 m) für die Straße und Wege ein.

#### **P.15 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**

(§ 1a (3) und § 9 (1a) BauGB)

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich, die außerhalb des Bebauungsplanes an anderer Stelle des Gemeindegebietes erforderlich sind, werden den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

#### **P.16 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten notwendig werden**

(§ 9 (5) BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bei der Bebauung, bei Auffüllungen bzw. Abgrabungen und bei der Herstellung der Erschließungsanlagen besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Insbesondere soll durch diese Maßnahmen die Standsicherheit der Gebäude, Erschließungsanlagen, Auffüllungen und Abgrabungen gewährleistet werden.

Nachrichtlich wird auf das diesem Bebauungsplan beigelegte Ingenieurbio-logische Gutachten des Ingenieurbüros Dr. G. Hafner, Stuttgart hingewiesen, in dem die erforderlichen Maßnahmen beschrieben sind.

## O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Farbhalde VI – Heerstraße, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

### O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

### O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind Satteldächer, Krüppelwalm-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigungen von 20° bis 45°, Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10° und Flachdächer zulässig.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Neigung auszuführen.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen oder -ziegeln zu erfolgen.

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

### O.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite der Dachgauben bis max. 2/3 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

### O.4 Anordnung von Terrassen im Untergeschoss

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Untergeschoss sind keine Balkone, sondern nur Terrassen zulässig.

## **O.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zugang oder Stellplatz benützt werden, als Rasenfläche mit Baum und Strauchgruppen zu gestalten.

## **O.6 Einfriedungen und Stützmauern** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Gestaltung der Einfriedungen ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Mauern nur max. 0,30 m hoch ausgeführt werden. Geländebedingte Ausnahmen sind zulässig.

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Zäune von der Verkehrsfläche her nicht sichtbar bleiben. Sie müssen in eine Bepflanzung einwachsen oder hinter eine Bepflanzung gesetzt werden.

Der Abstand der Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen.

## **O.7 Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

## **O.8 Zahl der Stellplätze** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung 1,5 Stellplätze oder Garagen herzustellen (notwendige Stellplätze). Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

## **H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **H.1 Bodenfunde**

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

### **H.2 Altlasten und Altablagerungen**

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

### **H.3 Bodenschutz**

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

Eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m).

### **H.4 Baugrund/Geologie**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes

Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

Über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde vom Ingenieurbüro Dr. G. Hafner, Stuttgart im Jahr 2000 ein Geologisches Gutachten erstellt. Dieses ist nachrichtlich als Anlage diesem Bebauungsplan beigelegt.

## **H.5 Grundwasser**

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten. In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

## **H.6 Oberflächenwasser**

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

## **H.7 Verkehrsflächen**

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

## **H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen**

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke,

Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	17.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	03.08.2023
Auslegungsbeschluss	am	17.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	03.08.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 17.08.	bis 18.09.2023
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	.....

**AUFGESTELLT**

**AUSGEFERTIGT**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Sulzbach-Laufen,  
den 17.07.2023

Sulzbach-Laufen,  
den .....

**gez.**  
Bock  
(Bürgermeister)

.....  
Bock  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 17.07.2023