

## TEXTTEIL

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 23.01.1990, die Landesbauordnung (LBO 2010), sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden- Württemberg jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

#### A.1 Art der baulichen Nutzung

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

##### A.1.1 Allgemeines Wohngebiet

( § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

##### A.1.2 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind ( § 1 (5) BauNVO)

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 (2) Ziff. 8
- Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Lebensmittel.  
Ausnahmsweise können kleinere Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) sowie kleinere Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe die nur der Versorgung des jeweiligen Bebauungsplangebietes dienen zugelassen werden.

#### A.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb; wasserdurchlässige Beläge werden nicht angerechnet.

Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb.

## **A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 16 Abs.(3) Nr. 4 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **WA**

Die maximal zulässige Außenwandhöhe, gemessen von der festgesetzten Roh-Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt 4,75 m. Die maximal zulässige Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut beträgt 8,75 m ( siehe dazu Schemaskizzen ).

In den Teilbereichen WA 4, WA 8, WA 12, WA 14 und WA 17 sind auch Pultdächer zulässig. Hierbei beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,50 m.

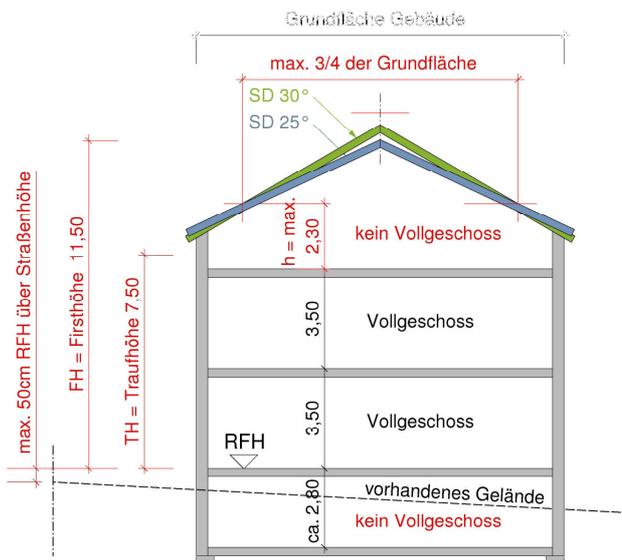
### **MI**

Die maximal zulässige Außenwandhöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt 7,50 m. Die maximal zulässige Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut beträgt 11,50 m.

**Festsetzungen  
im MI Z = II  
zur**

- Gebäudehöhe
- Dachform
- Dachneigung

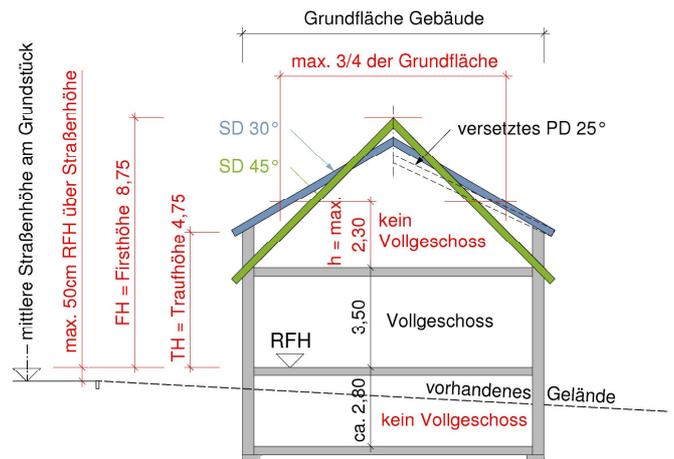
Erläuterungsskizze



**Festsetzungen  
in den Teilbereichen WA 1,2,3,5,6,7,9,10,11,13,15,16,18,19,20-Z = I  
zur**

- Gebäudehöhe
- Dachform
- Dachneigung

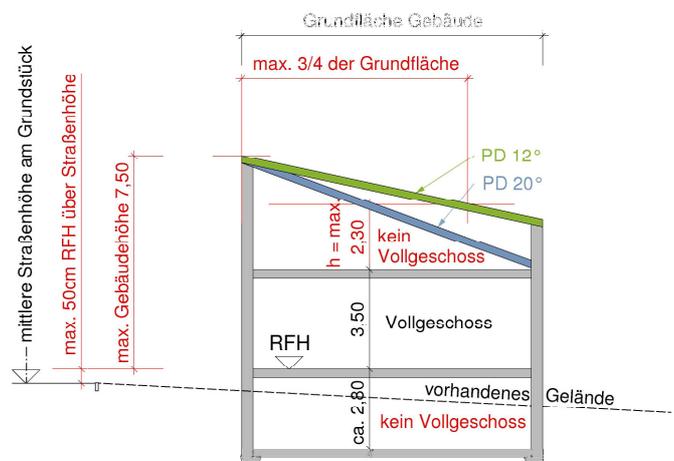
Erläuterungsskizze - Satteldach  
- versetztes Pultdach



**Festsetzungen  
in den Teilbereichen WA 4,8,12,14 und 17-Z = I  
zur**

- Gebäudehöhe
- Dachform
- Dachneigung

Erläuterungsskizze - Pultdach



## **A.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO))

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) darf bergseits an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,50 m über der bestehenden im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bzw. der bergseits angrenzenden im Mittel gemessenen Verkehrsfläche liegen.

Die Mindest-EFH beträgt 421,70 m ü. N.N.

## **A.3 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude ( Gartenlauben, Geräteschuppen ) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur Größe von 25 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

Die Zulässigkeit der Nebenanlagen wird auf eine Höhe begrenzt, die der jeweils zulässigen Außenwandhöhe entspricht.

In den als Grünflächen dargestellten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

Gemäß § 22 StrG Baden Württemberg sind im Abstand von 20 m von der L 1042 keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, usw.....

## **A.4 Bauweise**

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

Festgesetzt ist im ganzen Planungsgebiet die offene Bauweise.

Im WA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,13, 16, 18, 19 sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 25 m zulässig. Angebaute Garagen werden hierbei nicht angerechnet.

Im WA 12, 14, 15, 17 sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 25 m zulässig. Angebaute Garagen werden hierbei nicht angerechnet.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit im Plan für die Bauplätze festgesetzt, ist die Hauptgebäuderichtung parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen. Eine Abweichung bis 10° ist zulässig.

## **A.6 Flächen für Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Entfernung von 3,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Wenn die Garagenzufahrt direkt von der Straße erfolgt, ist ein Stauraum von 5 m erforderlich.

Stellplätze sind in den als Grünflächen und Pflanzgebieten dargestellten Flächen unzulässig.

Dies gilt nicht für den 20 m Abstandsbereich an der L 1042.

## **A.7 Flächen für besondere Vorkehrungen**

gegen äußere Einwirkungen aus Lärm der L 1042

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Bei den bezeichneten Flächen (im Bereich L 1042) sind Fenster in den der L 1042 zugewandten Fassade mit SS K3 auszuführen. Ersatzweise können in diesen Flächen besondere schutzbedürftige Räume in der von der L 1042 abgewandten Seite der Wohnhäuser eingerichtet werden.

## **A.8 Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen im WA ist je Einzelhaus auf 3 Wohnungen und je Doppelhaushälfte auf 2 Wohnungen beschränkt.

## **A.9 Zu- und Ausfahrtsverbot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Planeintrag sind zu- und Ausfahrten unzulässig. Dies trifft zu an der L 1042, sowie am Fuß- und Radweg entlang der bestehenden Bebauung.

## **A.10 Versorgungsanlagen und -leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

Die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen- und Leitungen ist durch Planeintrag gesichert.

Der vorhandene Entwässerungshauptsammler ist beidseitig durch Leitungsrecht je 2,50 m zu Gunsten der Stadt gesichert. Das Leitungsrecht ist von Aufschüttungen, Bepflanzungen und baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten, und darf während der Bauarbeiten nicht mit schweren Baumaschinen befahren werden.

Die vorhandenen Gasleitungen sind beidseitig durch Leitungsrecht je 2,0 m zu Gunsten EnBw gesichert.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **A.11.1 Naturnahe Gewässer – und Auenentwicklung**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB

Die im Plan festgesetzte Fläche stellt einen Entwicklungskorridor für die naturnahe Entwicklung der Gewässer Schmerach und Brühbächle und deren Auen dar. Entsprechend dem landschaftlichen Leitbild „offene Bächtäler“, liegt der Zielschwerpunkt in der Entwicklung naturnaher Feuchtfelder und wechselfeuchter Auewiesen.

Die Konzeption zur Renaturierung sieht neben baulichen Maßnahmen wie Geländemodellierungen zur Aufweitung des Mittelwasserbettes von allem ingenieurbioökologische Maßnahmen zur Initiierung einer eigendynamischen Entwicklung der Gewässer vor. Im Uferbereich sind vorwiegend breite Hochstaudenfluren sowie Röhricht- und Seggensäume zu entwickeln, die abschnittsweise alle zwei Jahre im Herbst zur Unterbrechung der Sukzession gemäht werden.

Die Auenbereiche sind als wechselfeuchte Auewiesen zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Ansaaten sind mit zertifiziertem Saatgut gebietsheimischer Herkunft (Herkunftsregion 11: Südwestdeutsches Bergland) auszuführen.

Der Wirtschaftsweg ist am nördlichen Rand der Fläche anzulegen und als Schotterweg auszuführen.

### **A.11.2 Landwirtschaftliche Flächen: Grünland**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a und Nr. 20 BauGB

Die im Plan festgesetzten Flächen sind mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und als zwei- bis dreischürige Wiesen zu bewirtschaften, das Mahdgut ist nach dem Antrocknen abzuräumen.

Im Randbereich zu den Bauflächen W2, WA 6, WA 9, WA 10, WA 13, WA 15 sind Einzelbäume aus unterstehender Auswahl in mind. 2 Reihen, Pflanzabstand in der Reihe 10-12 m, anzupflanzen. Von der im Plan eingetragenen Leitung ist ein Abstand von beidseits min. 3,5 m einzuhalten. Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm, Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.

Obstbäume in gering frostempfindlichen Sorten  
(siehe „Streuobsthochstamm-Empfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall, Hrsg.: Landschaftserhaltungsverband für den Landkreis Schwäbisch Hall e.v.)

Sowie Laubbäume:

Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

### **A.11.3 Öffentliche und private Verkehrsflächen**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Park- und Stellplatzbereiche sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.

Je 4 Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm in direkter Zuordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche des Pflanzbeetes pro Baum darf 8 m<sup>2</sup> oder 16<sup>3</sup> durchwurzelbares Volumen nicht unterschreiten und ist gegen Überfahung zu sichern und zu bepflanzen.

Empfohlene Baumarten:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur, Q.petraea	Stiel-, Traubeneiche

#### **A.11.4 Beleuchtung**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Leuchten, z.B. Natriumdampflampen, Kompaktleuchtstofflampen oder LED zu verwenden, die nur von oben nach unten abstrahlen. Bewegungsmelder sind so einzustellen, dass sie nur in unmittelbarer Nähe und nicht auf Tiere reagieren.

Skybeamer, Fassadenbeleuchtungen, Leuchtreklamen etc. sind unzulässig.

#### **A.11.5 Durchgrünung des Baugebiets / Anpflanzen von Hecken**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die im Plan festgesetzten Flächen sind mit einer 2-reihigen Hecke aus gebietsheimischen Laubsträuchern und –bäumen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe darf 2,5 m der Baumanteil 10% nicht unterschreiten. Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm, Bäume mind. als 2 x verpflanzte Heister, Höhe 150-200 cm oder als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, anzupflanzen.

Standortgerechte Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Standortgerechte Sträucher:

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina, R. rubiginosa	Hunds-, Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

#### **A.11.6 Gestaltung und Nutzung der Grünflächen**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 20 und 25a BauGB

Die im Plan festgesetzten gewässernahen Grünflächen sind als kräuterreiche extensive Wiesenflächen mit einzelnen Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten sowie Aufenthalts- und Verweilbereichen zu gestalten.

Wege und sonstige Befestigungen sind wasserdurchlässig auszubilden.

Die Retentionsflächen sind als flache Wiesenmulden oder kleine Tümpel anzulegen und gestalterisch zu integrieren.

Standortgerechte Baumarten:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium, P. padus	Vogel-, Traubenkirsche
Quercus robur, Q. petraea	Stiel-, Traubeneiche
Salix alba	Silberweide

Standortgerechte Sträucher:

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Salix cinerea, S. purpurea	Grau-, Purpurweide
Salix triandra, S. viminalis	Mandel-, Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die im Plan festgesetzte Grünfläche an der Stauerstraße ist als Kleinkinderspielplatz zu gestalten und mit mind. 1 großkronigem Laubbaum in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm, zu bepflanzen.

### **A.11.7 Bau- und Freiflächen der Wohngebiete**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Je angefangene 500 qm Fläche des Baugrundstücks ist mind. 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen; zur Erhaltung oder durch Pflanzgebot PG 1 festgesetzte Bäume können angerechnet werden.

Zusätzlich ist je Baugrundstück an der zur Erschließungsstraße gewandten Seite min. 1 klein- bis mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von min. 16-18 cm zu pflanzen.

Zugänge, Zufahrten, Wege und sonstige Funktionsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (Pflaster mit breiter Fuge, etc.) oder in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern. Flachdächer und gering geneigte Dächer bis 15° sind mit einer mindestens extensiven Begrünung nach dem Stand der Technik herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

### **A.11.8 Bau- und Freiflächen der Mischgebiete**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

Je angefangene 1000 qm Fläche des Baugrundstücks ist mind. 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen.

Zusätzlich ist je Baugrundstück an der zur Erschließungsstraße gewandten Seite min. 2 klein- bis mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von min. 18 - 20 cm zu pflanzen.

Zugänge, Zufahrten, Wege und sonstige Funktionsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (Pflaster mit breiter Fuge, etc.) oder in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern. Flachdächer und gering geneigte Dächer bis 15° sind mit einer mindestens extensiven Begrünung nach dem Stand der Technik herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Im MI – Gebiet sind Werbeanlagen sind an bis zu zwei Gebäudeseiten mit einer Größe von jeweils bis zu 6 qm zulässig. Freistehende Werbeanlagen (Pylone) sind mit einer Höhe bis zu 4,5 m und einer Breite bis zu 1,5 m zulässig.  
Jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

### A.11.9 Pflanzlisten

Die Verwendung der nachfolgend aufgeführten Pflanzarten wird empfohlen.

Pflanzenliste 1: großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur, Q.petraea	Stiel-, Traubeneiche
Tilia cordata, T.platyphyllos	Winter-, Sommerlinde

Pflanzenliste 2: klein- und mittelkronige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Populus tremula	Zitterpappe
Prunus avium, P.in Sorten	Vogel-, Zierkirsche
Pyrus aller.Chanticleer	Birne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
sowie: Obstbäume als Hochstamm	

### A.11.10 Pflanzbindungen

Erhaltung von Einzelbäumen  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mind. 18- 20 cm oder Obstbaumhochstämmen zu ersetzen.

### A.11.11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Bäume an der Eckhartshäuser Straße sind gemäß folgender Maßnahmenfestsetzungen zu erhalten und zu pflegen:  
Ausgleichsfestsetzung wie im BPL GEe Eckartshäuser Straße.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 LBO 2010 )

### **B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Holzhäuser sind zulässig.  
Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

### **B.2 Dachform und Dachneigung, Dachbegrünung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Dächer als DN 30 – 45° Satteldächer, sowie versetzte Pultdächer DN 25 – 30°. Ausnahmsweise können Walm- oder Krüppelwalmdächer DN 25 – 30° zugelassen werden. In den Teilbereichen WA 4, WA 8, WA 12, WA 14 und WA 17 sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung 12 - 20° zulässig.

Dacheindeckung mit roten, roten-braunen und grauen Ziegeln oder Dachsteinen. Zulässig sind bis zu 1/3 der Dachfläche auch Glas, sowie Kupfer und andere Bleche in Metallfarben.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile können mit Flachdach ausgeführt werden, wenn dies begrünt ist oder als Terrasse genutzt wird.

### **B.3 Dachaufbauten und Zworbauten**

(§ 74 Abs. 1 LBO)

Dachaufbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Einzelne Dachaufbauten bis 1/3, mehrere bis 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mind. 2,0 m
- Abstand zu First und Traufe mind. 1,0 m

Zworbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mind. 1,0 m
- Firsthöhe mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst
- Dachdeckung entsprechend Hauptgebäude

### **B.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig.

### **B.5 Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davor liegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,0 m

Sockelmauern und immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Gegenüber öffentl. Fahrbahnflächen (außer reinen Fußwegen) ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 50 cm einzuhalten.

**B.6 Zahl der Stellplätze**  
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohnung sind 2 Stellplätze herzustellen.

**B.7 Außenantennen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Außenantenne pro Grundstück ist unzulässig.

## **C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **C.1 Bodenfunde**

Bei Durchführung der Erschließungs- und Tiefbauarbeiten 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.

### **C.2. Altlasten und Altablagerungen**

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer vom Landratsamt zu benennenden Stellen zu entsorgen.

### **C.3 Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden - Württemberg " Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen " sind zu beachten.

### **C.4 Baugrund / Geologie**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Seitens der Verwaltung wurde ein Hydrogeologische Gutachten für das Gesamtgebiet beauftragt. Dieses wurde vom Büro Günther Weid-Lachs mit Datum vom 20.08.2011 erstellt. Es soll Auskunft über den Baugrund, die geothermischen Verhältnisse und die Versickerungsfähigkeit geben. Das Gutachten ersetzt jedoch keinesfalls bei Einzelvorhaben eine detaillierte und objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunduntersuchung.

### **C.5 Grundwasser**

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen, sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

### **C.6 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.

## **C. 7 Höhenanlage der baulichen Anlagen / Entwässerung**

Aus Entwässerungstechnischen Gründen wird für das Gesamtgebiet eine Mindest – EFH von 421,70 festgesetzt. Für die Randbereiche zur Schmerachau gilt besonderer Hinweis: Schmutzwasser aus dem UG kann nicht im freien Gefälle zum Kanal geführt werden. Der Einsatz von Hebeanlagen ist zulässig.

## **C.8 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen**

Die Gehölzfällungen dürfen nicht während der Brutzeit der nachgewiesenen Brutvogelarten vorgenommen werden. Bäume dürfen deshalb nicht in der Zeit zwischen Anfang März bis Anfang September gefällt werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss ( § 2 Abs. 1 BauGB)	am	26.11.2010
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	17.12.2010
Auslegungsbeschluss	am	11.05.2012
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	25.05.2012
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	04.06.-04.07.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	08.10.2012
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	02.11.2012

---

### 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.

Ilshofen,  
den

Ilshofen,  
den .....

**gez.**  
Wurmthaler  
(Bürgermeister)

.....  
Wurmthaler  
(Bürgermeister)

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

### zum Bebauungsplan Wohngebiet „Schmerachau“ nach § 10 (4) BauGB

Die Stadt Ilshofen verzeichnet in den letzten 10 Jahren einen Einwohnerzuwachs von 7% auf heute 6.307 Einwohner (Stand 30.06.2012). In der Stadt können zurzeit nur sehr wenige Neubauplätze angeboten werden und verschiedene innerörtliche private Baulücken stehen zur Bebauung nicht zur Verfügung. Die Stadt sieht deshalb die Notwendigkeit einer Neuausweisung von Bauland für einen Zeitrahmen von ca. 10 Jahren im Rahmen des geltenden FNP.

#### - Umweltbelange

Mit dem Wohngebiet werden hauptsächlich Ackerflächen auf einem sanft nach Süden zur Schmerach abfallenden Hang überplant.

Die Planung betrifft den Naturhaushalt, vor allem durch die Versiegelung von bislang offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dadurch gehen Bodenfunktionen verloren, der Klima- und Wasserhaushalt wird beeinträchtigt. Weiterhin wird das Landschaftsbild durch die Überbauung von Acker- und Grünflächen verändert. Eine Aufwertung findet im Bereich der Schmerachau durch Renaturierungsmaßnahmen statt.

Die umliegenden Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Durch das geplante Wohnbaugebiet ergeben sich bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verstöße gegen die Verbote des Artenschutzes.

Die negativen Wirkungen des Wohnbaugebietes stellen einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft dar, der durch geeignete Maßnahmen so weit wie möglich vermieden wird.

Durch Umsetzung der Maßnahme AI2 des Landschaftsplanes, sowie verschiedener Einzelmaßnahmen entlang Schmerach und Bachlauf am Förstle wird der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen und kann als kompensiert angesehen werden.

#### - Ergebnisse Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden städtebauliche Konzepte nach grundsätzlich verschiedenen Anforderungen zur Diskussion gestellt. Aus 7 verschiedenen Lösungen wurde die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzeption gewählt.

Die Belange der Kritiker der Einmündung in die Eckhartshäuser Straße wurden abgewogen und mehrheitlich zurückgewiesen. Alternativen dazu hätten an anderer Stelle zu einer schlechteren Lösung geführt.

#### - Ergebnisse Behördenbeteiligung

Die grundsätzliche Kritik einiger Behörden wegen der Größe des Plangebietes konnte zum einen mit Hinweis auf den FNP und der Absicht, das Gebiet in mehreren Abschnitten zu bebauen entkräftet werden.

Das gewählte Plangebiet (mit dem hohen Anteil an Grünflächen) stellt eine städtebaulich / landschaftsbezogenen schlüssige Abgrenzung dar.

Verschiedene einzelne Anregungen wurden in dem Bebauungsplan aufgenommen.

#### - Abwägung

Nach Abwägung der geprüften Anregungen konnten keine anderen Planungsmöglichkeiten gewählt werden.

# ANHANG

## 1. Gesamtbilanz

### Planintern

Schutzgut	bisherige Wertstufe - bzw. Wert in Punkten	geplante Wertstufen- bzw. Wert in Punkten	Ausgleich: Umfang * W auf (haWE bzw. Punkte)					
			Tiere und Pflanzen	Boden	Grundwasser	Oberflächen- wasser	Klima und Luft	Landschaft
<b>Tiere und Pflanzen</b>	113,409	166,765	53,356					
<b>Boden</b>								
Standort für natürliche Vegetation	n.v	n.v		n.v				
Standort für Kulturpflanzen	38,224	29,760		-8,464				
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	47,780	34,995		-12,785				
Filter und Puffer für Schadstoffe	57,336	43,150		-14,186				
<b>Grundwasser</b>	57,389	49,335			-8,054			
Oberflächenwasser	verbal argumentativ					-		
<b>Klima / Luft</b>	verbal argumentativ						-	
<b>Landschaftsbild</b>	verbal argumentativ							-

### Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Ausgleich planintern	Umrechnung Monetär
Tiere und Pflanzen	53,356	133.390 €
Boden	-11,812	-29.529 €
Grundwasser	-8,054	-20.135 €
Oberflächenwasser	-	-
Klima / Luft	-	-
Landschaftsbild	-	-
<b>Summe (haWE)</b>	<b>33,490</b>	<b>83.726 €</b>

### Baurechtliches Ökokonto

Einbuchung von 33,490 haWE bzw. 334.900 Ökopunkte bei Ausführung der Maßnahmen

1 Ökopunkt entspricht 0,25 €

## 2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Alle Gehölze bleiben erhalten und erscheinen nicht in der Bilanz.

### Erfassungs- und Auswertungsbogen

**Bestand**

Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüferkmale	Biotopwert	Fläche (m <sup>2</sup> ) bzw. Stück	Bilanzwert
<b>öffentliche Flächen</b>							
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8 - 19	1	13	4.550,00	59.150,00
33.51	Magerwiese mittlerer Standorte	19	11 - 27	1	19	7.850,00	149.150,00
37.10	Acker	4	-	1,2	5	163.970,00	819.850,00
41.20	Feldhecke	19	-	-	19	670,00	12.730,00
60.21	Völlig Versiegelte Straße oder Platz	1	-	-	1	530,00	530,00
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	2 - 4	1	2	4.100,00	8.200,00
60.25	Grasweg	6	-	1	6	14.080,00	84.480,00
<b>Summe</b>						<b>195.750,00</b>	<b>1.134.090,00</b>

### Erfassungs- und Auswertungsbogen

**Planung**

Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüferkmale	Biotopwert	Fläche (m <sup>2</sup> ) bzw. Stück	Bilanzwert
41.20	Feldhecke	15	-	-	15	15.000,00	225.000,00
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	-	-	13	19.650,00	255.450,00
33.51	Magerwiese mittlerer Standorte (Bestand)	19	-	-	19	7.850,00	149.150,00
33.80	Zierasen	4	-	-	4	5.000,00	20.000,00
35.42	Gewässerbegleitende Hochstaudenflur	19	-	-	19	29.200,00	554.800,00
45.10 - 45.30b	Einzelbäume auf mittelwertigem Biotoptyp 18cm (45.10 - 45.30b)	5	-	-	490	120,00	58.800,00
60.10	von Bauwerken bestandene Fläche	1	-	-	1	45.000,00	45.000,00
60.21	Völlig Versiegelte Straße oder Platz	1	-	-	1	16.250,00	16.250,00
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	-	-	2	600,00	1.200,00
60.50	Kleine Grünfläche	4	-	-	4	600,00	2.400,00
60.60	Garten	6	-	-	6	56.600,00	339.600,00
<b>Summe</b>						<b>166.670,00</b>	<b>1.667.650,00</b>

### Bilanz

Gebiet	nach dem Eingriff	Punkte (W <sub>p</sub> ) nach dem Eingriff	Punkte Wertstufen gesamt (W <sub>ges</sub> )
Bestand	1.134.090,00		113,409
Planung		1.667.650,00	166,765

### Summe

**53,356**

### Definition der naturschutzfachlichen Bedeutung:

keine bis sehr geringe (1-4); geringe (5-8); mittlere (9-16); hohe (17-32); sehr hohe (33-64)

### Wertstufen

keine bis sehr gering (1); gering (2); mittel (3); hoch (4); sehr hoch (5)

### 3. Schutzgut Boden

Erfassungs- und Auswertungsbogen						Bestand			
Gebiet Bestand	Umfang (ha)	Wert vor dem Eingriff				Werteinheit			
Bodenfunktion		S	N	W	F	S	N	W	F
versiegelte Flächen	0,053		0	0	0		0,00	0,00	0,00
teilversiegelte Flächen	0,410		1	1	1		0,41	0,41	0,41
offene Flächen	19,112		2	2,5	3		38,22	47,78	57,34
<b>Summe</b>	<b>19,575</b>						<b>38,22</b>	<b>47,78</b>	<b>57,34</b>

Erfassungs- und Auswertungsbogen						Planung			
Gebiet Planung	Umfang (ha)	Wert nach dem Eingriff				Werteinheit			
Bodenfunktion		S	N	W	F	S	N	W	F
versiegelte Flächen	6,125		0	0	0		0,00	0,00	0,00
teilversiegelte Flächen	0,06		1	1	1		0,06	0,06	0,06
offene Flächen	10,47		2	2,5	3		20,94	26,18	31,41
Renaturierung Schmerach	2,92		3	3	4		8,76	8,76	11,68
<b>Summe</b>	<b>19,575</b>						<b>29,76</b>	<b>35,00</b>	<b>43,15</b>

#### Bilanz

Gebiet	Werteinheit				Gesamt
Bodenfunktion	S	N	W	F	
Bestand		38,22	47,78	57,34	
Planung		29,76	35,00	43,15	
<b>Summe</b>		<b>-8,46</b>	<b>-12,79</b>	<b>-14,19</b>	<b>-11,812</b>

#### Bodenfunktionserfüllung und Wertstufen:

keine (0); gering (1); mittel (2); hohe (3); sehr hohe (4)

#### Bodenfunktionen:

Sonderstandort für Natürliche Vegetation (S); natürliche Bodenfruchtbarkeit (N); Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (W); Filter und Puffer für Schadstoffe (F)

#### 4. Schutzgut Grundwasser

Erfassungs- und Auswertungsbogen			Bestand
Gebiet Bestand	Umfang (ha )	Wert vor dem Eingriff	Punkte (W <sub>p</sub> ) gesamt
versiegelte Flächen	0,053	E	0,053
teilversiegelte Flächen	0,410	D	0,820
offene Flächen	19,112	C	57,336
<b>Summe</b>	<b>19,165</b>		<b>57,389</b>

Erfassungs- und Auswertungsbogen			Planung
Gebiet Planung	Umfang (ha)	Wert nach dem Eingriff	Punkte (W <sub>p</sub> ) gesamt
versiegelte Flächen	6,125	E	6,125
teilversiegelte Flächen	0,06	D	0,120
offene Flächen	10,47	C	31,410
Renat. Schmerach	2,92	B	11,680
<b>Summe</b>	<b>19,575</b>		<b>49,335</b>

Bilanz			
Gebiet	Punkte (W <sub>p</sub> ) vor dem	Punkte (W <sub>p</sub> ) nach dem	Punkte Wertstufen gesamt (W <sub>ges</sub> )
Bestand	57,389		57,389
Planung		49,335	49,335
<b>Summe</b>			<b>-8,054</b>

#### Wertstufen Grundwasser:

sehr gering (1); gering (2); mittel (3); hoch (4); sehr hoch (5)  
 sehr gering (E); gering (D); mittel (C); hoch (B); sehr hoch (A)

## 5. Schutzgut Klima und Luft

Verbal argumentativ abgehandelt im Umweltbericht bei Umweltauswirkungen unter Schutzgut Klima und Luft.

Wertstufen Klima und Luft

sehr gering (1); gering (2) ; mittel (3) ; hoch (4) ; sehr hoch (5) ; sehr gering (E) , gering (D) ; mittel (C) ; hoch (B) ; sehr hoch (A).

## 6. Schutzgut Landschaft

Verbal argumentativ abgehandelt im Umweltbericht bei Umweltauswirkungen unter Schutzgut Landschaft

Wertstufen Klima und Luft

sehr gering (1); gering (2) ; mittel (3) ; hoch (4) ; sehr hoch (5) ; sehr gering (E) , gering (D) ; mittel (C) ; hoch (B) ; sehr hoch (A).