



BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN „ILSHOFENER HÖHE, 1. ÄNDERUNG“

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	6
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	6
B.2. Städtebauliche Konzeption	6
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	6
B.5. Übergeordnete Planungen	8
B.5.1 Regionalplanung	8
B.6. Kommunale Planungsebene	8
B.6.1 Flächennutzungsplan	8
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	9
B.7.1 Schutzgebiete	9
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	10
B.7.6 Artenschutz	10
B.7.6.1 Rechtliche Grundlagen	10
B.7.6.2 Vorkommen, Prognose und Maßnahmen geschützter Arten im Gebiet	11
B.7.7 Gewässerschutz	11
B.7.8 Denkmalschutz	11
B.7.9 Immissionsschutz	11
B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen	11
B.7.11 Altlasten	12
B.8. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB	12
B.9. Beschreibung der Umweltauswirkungen	13
B.10. Maßnahmenkonzeption	14
B.10.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	14
B.10.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	14
B.10.2.1 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	14
B.10.3 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	14
B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
B.11.1 Höhenlage der baulichen Anlagen	14
B.11.2 Stellung der baulichen Anlagen	14
B.12. Örtliche Bauvorschriften	15
B.12.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	15
B.12.2 Dachflächenwasser	15
B.13. Verkehr	15
B.14. Technische Infrastruktur	15
B.15. Bodenordnende Maßnahmen	15

TEXTTEIL	16
P Planungsrechtliche Festsetzungen	16
O Örtliche Bauvorschriften	28
H Hinweise und Empfehlungen	31
VERFAHRENSVERMERKE	35

ANLAGEN

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung Gewässerökologie – Dipl.-Biol. M. Wolf vom 21.12.2016
- Hydrogeologisches Gutachten des Büros „Günther Weid-Lachs“ vom 24.04.2017

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:6.000	7
Bild 2: Flächennutzungsplan „Ilshofen-Vellberg 2002, 2. Fortschreibung“, 1:10.000	8
Bild 3: Luftbild, 1:6.000	9
Bild 4: Systemskizze 1: WA1, WA3, WA4, Z= II, Skizze für SD, WD, kWD	18
Bild 5: Systemskizze 2: WA1, WA3, WA4, Z=II, Skizze für PD	19
Bild 6: Systemskizze 3: WA1, WA5, Z=II, Skizze für FD	19
Bild 7: Systemskizze 4: WA2, Z=III, Skizze für SD	20
Bild 8: Systemskizze 5: WA2, Z = III, Skizze für PD	21
Bild 9: Systemskizze 6: WA2, Z = III, Skizze für FD	21

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
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.07.2007
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan nach diesem Verfahren durchgeführt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO maximal 20.000 m² beträgt. Bei einer Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² ist dieses Verfahren möglich, wenn eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Da die Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes ca. 2,9 ha beträgt, wird eine überschlägige Prüfung durchgeführt. Sie findet sich im Kapitel B.8 „Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB“.

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.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt. Die bereits zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ilshofener Höhe“ erstellten Gutachten werden als Anlage dieser Bebauungsplanänderung beigefügt. Es sind dies:

- Hydrogeologisches Gutachten des Büros „Günther Weid-Lachs“ vom 24.04.2017
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für Gewässerökologie – Dipl.-Biol. M. Wolf vom 21.12.2016

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Ilshofener Höhe“ trat am 30.04.2021 in Kraft. Ziel war es ein neues Wohngebiet für Ilshofen zu entwickeln. Die Erschließung der Fläche ist in der Zwischenzeit bereits erfolgt, erste Bauvorhaben sind genehmigt. Im Zuge der eingehenden Bebaugesuch sind Bauwünsche formuliert worden, denen die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen. Außerdem hat sich gezeigt, dass ein Teil der Baugrundstücke, aufgrund der Höhenlage des öffentlichen Kanales, eine Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegelgefälle unter Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen nicht möglich ist. Die Stadt Ilshofen möchte diesen Wünschen gerne entsprechen. Um die Bauvorhaben in der gewünschten Form realisieren zu können ist die vorliegende Bebauungsplanänderung erforderlich.

Mit der vorliegenden Änderung sollen im Kapitel P.4 der Planungsrechtliche Festsetzungen getroffene Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigungsrichtung und der Erdgeschossfußbodenhöhen geändert werden. In den Örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan sollen Änderungen hinsichtlich der Dachformen und Dachneigungen erfolgen.

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 20.000 m² der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist überschritten liegt jedoch unter 70.000 m². Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, muss durchgeführt werden und findet sich im Kapitel B.8 „Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB“. Unabhängig davon müssen artenschutzrechtliche Belange grundsätzlich abgearbeitet werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption bleibt unverändert.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Er bleibt im Zuge der Änderung unverändert.

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Die bisherige Dichte bleibt im Zuge der Änderung unverändert. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen nicht erforderlich.

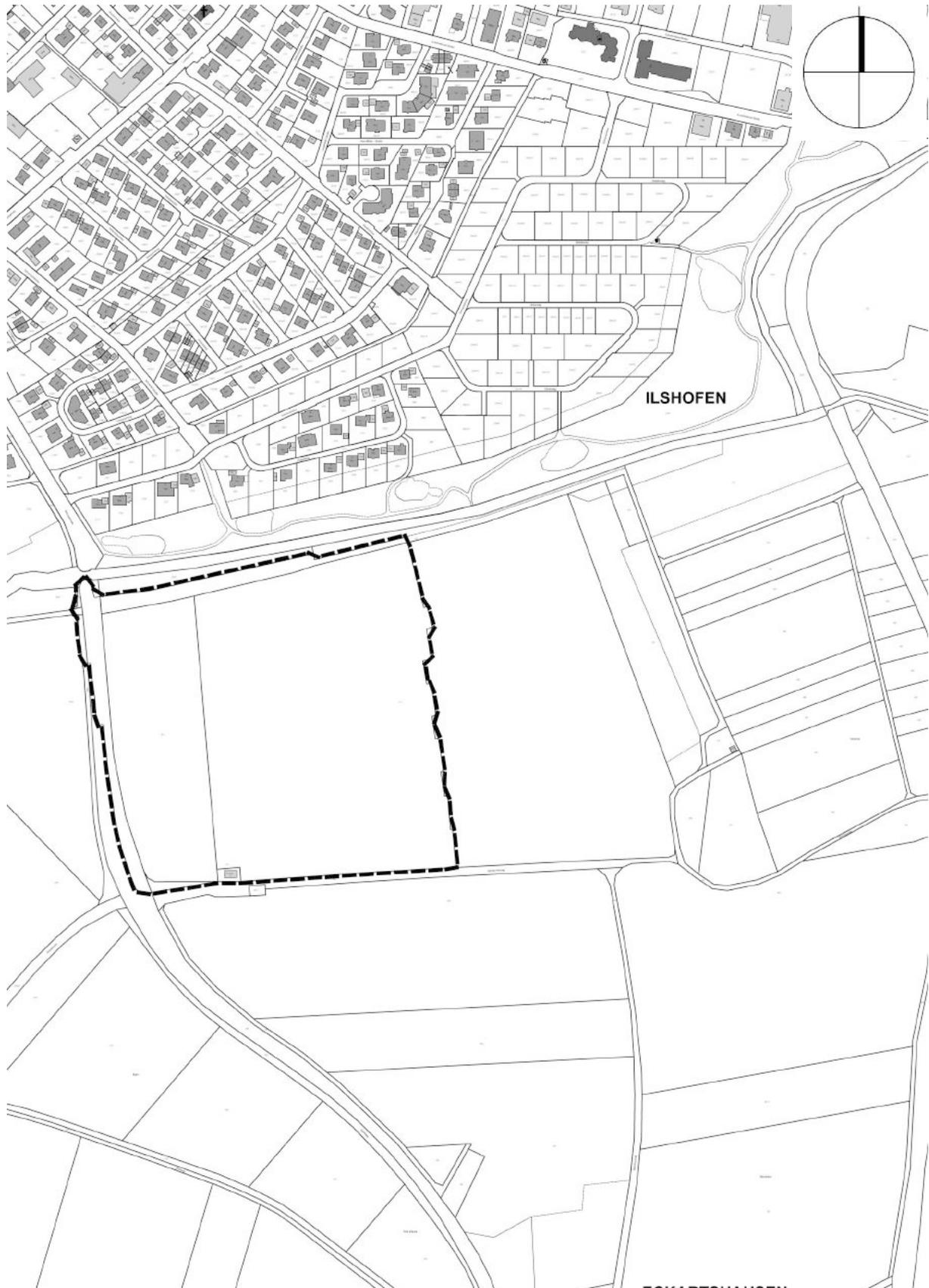


Bild 1: Geltungsbereich, 1:6.000

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplanung

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn Franken 2020“ ist das Plangebiet zum größten Teil als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Für einen Teilbereich trifft der Regionalplan keine Aussagen.

Südöstlich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches verläuft laut Raumnutzungskarte des Regionalplanes eine Richtfunkstrecke.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Eine Fläche von 9,64 ha wurde bereits in der Gesamtfortschreibung 2002 in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Im wirksamen Flächennutzungsplan „Ilshofen-Vellberg 2002, 2. Fortschreibung“ ist das heute landwirtschaftlich genutzte Gebiet weiterhin als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Planung entspricht somit dem Entwicklungsgebot.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Ilshofener Höhe“, in Kraft getreten am 30.04.2021 wird überplant.



Bild 2: Flächennutzungsplan „Ilshofen-Vellberg 2002, 2. Fortschreibung“, 1:10.000



Bild 3: Luftbild, 1:6.000

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Das FFH-Gebiet Nr. 6924341 „Bühlertal Vellberg – Geislingen“ liegt im Wirkungsbereich der Planung und kann direkt oder indirekt betroffen werden. Die FFH Vorprüfung wurde im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ilshofener Höhe“ durchgeführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

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.

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 beschleunigten 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 m² 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 kein gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird keiner durch die Planung tangiert.

B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt sind (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.7.6 Artenschutz

B.7.6.1 Rechtliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) enthält Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die Definition des besonderen und strengen Schutzes ist in § 7 BNatSchG enthalten.

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 44 BNatSchG gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zugriffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der zulässigen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt uneingeschränkt.

B.7.6.2 Vorkommen, Prognose und Maßnahmen geschützter Arten im Gebiet

Vorliegend handelt es sich um die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Ursprungsbebauungsplan „Ilshofener Höhe“ wurde der Artenschutz umfangreich abgearbeitet und Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen festgesetzt. Diese werden unverändert in die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen. Die damals erstellte speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird als Anlage diesem Bebauungsplan angefügt.

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

Frühere Abklärungen betreffend des Verkehrsaufkommens an der Landesstraße L 1042 ergaben, dass ein Lärmschutzgutachten nicht notwendig ist.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geeignet 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. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan nach diesem Verfahren durchgeführt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO maximal 20.000 m² beträgt. Bei einer Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² ist dieses Verfahren möglich, wenn durch eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Kriterien der Anlage 2 BauGB		Überschlägige Prüfung
1.	Merkmale des Bebauungsplans	
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der noch nicht vollständig umgesetzt ist. Es werden planungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigungsrichtung und den Erdgeschossfußbodenhöhen geändert.
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Andere Pläne und Programme werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinflusst.
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Berücksichtigung der Umweltbelange im üblichen Umfang erforderlich.
1.4	für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ergeben sich keine der genannten Probleme.
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ergeben sich lediglich gestalterische Veränderung innerhalb des Wohngebietes.
2.2	kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Es sind keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Nicht erkennbar.
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Keine erkennbar.

2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine weitergehenden Auswirkungen zu erwarten.
2.6	folgende Gebiete	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Nicht betroffen.
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Nicht betroffen.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Nicht betroffen.

Die vorliegende Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass die Bebauungsplanänderung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB aufgeführten Kriterien keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen hat. Damit kann das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

B.9. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung 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.10. Maßnahmenkonzeption

B.10.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

B.10.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

B.10.2.1 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung sind keine vorgezogenen Maßnahmen (CEF) notwendig.

B.10.3 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

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

B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ilshofener Höhe“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

B.11.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die bisher festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) je Bauplatz werden für einzelne Bauplätze im Planteil geändert. Außerdem erfolgen ergänzende Festsetzungen in den Planungsrechtlichen Festsetzungen zu Abweichungsmöglichkeiten von den festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Die jeweilige Höhe ist dem Planteil zu entnehmen.

B.11.2 Stellung der baulichen Anlagen

Festsetzungen zur Hauptgebäuerichtung werden unverändert beibehalten. Festsetzungen zur Dachausrichtung von Pultdächern entfallen in den Planungsrechtlichen Festsetzungen und werden ausschließlich in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

B.12. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ilshofener Höhe“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in die vorliegenden Örtlichen Bauvorschriften übernommen.

B.12.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Im WA 3 sollen zusätzlich ebenfalls reine Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 22° zugelassen werden.

Garagen und Carports dürfen grundsätzlich mit Flachdach ausgeführt werden.

B.12.2 Dachflächenwasser

Die Festsetzungen hinsichtlich der Bezugsgröße für das zu realisierende Retentionsvolumen wird präzisiert. Das festgesetzte Retentionsvolumen an sich wird jedoch nicht verändert.

B.13. Verkehr

Die Erschließung bleibt unverändert.

B.14. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

B.15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Ilshofen, im September 2023

Blessing
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „Ilschhofener Höhe, 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,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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.

Im **WA 1**, **WA 3**, **WA 4** und **WA 5** wird eine Überschreitung der GRZ von 0,4 auch ausnahmsweise nicht zugelassen. Allerdings werden Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, nicht als versiegelte Flächen betrachtet.

Im **WA 2** kann die GRZ von 0,4 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

Es dürfen im **WA 1** Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und im **WA 2** mit maximal drei Vollgeschossen errichtet werden.

P.3 Höhe der baulichen Anlagen

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

Im **WA 1** werden folgende maximalen Höhen festgelegt:

Für geneigte Dächer mit Ausnahme von Pult- und Flachdächern:

- Außenwandhöhe: bergseits max. 4,50 m bezogen auf die EFH
talseits max. 6,30 m bezogen auf das geplante Gelände
- Firsthöhe: 9,00 m

Für Pultdächer:

- Gebäudehöhe bei reinen Pultdächern: 7,50 m
- Außenwandhöhe: talseits max. 7,50 m bezogen auf das geplante Gelände

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen dürfen bei Pultdächern den höchsten Punkt der geplanten Gebäudehöhe nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe gilt die im Bebauungsplan definierte Gebäudehöhe, siehe unten (höchster Punkt der Dachhaut, nicht Schnittpunkt aufsteigende Außenwand/Dachhaut).

Für Flachdächer:

- Gebäudehöhe bei Flachdächern: 6,80 m
- Außenwandhöhe: talseits max. 6,80 m bezogen auf das geplante Gelände

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen dürfen bei Flachdächern den höchsten Punkt der geplanten Attika nicht überragen.

Im **WA 2** werden folgende maximalen Höhen festgelegt:

- Außenwandhöhe: talseits max. 11,60 m bezogen auf das geplante Gelände
- Firsthöhe: 12,50 m
- Gebäudehöhe bei reinen Pultdächern: 11,50 m
- Gebäudehöhe bei Flachdächern: 10,00 m

Im **WA 3** werden folgende maximalen Höhen festgelegt:

- Außenwandhöhe: bergseits max. 4,50 m bezogen auf die EFH
talseits max. 6,30 m bezogen auf das geplante Gelände
- Firsthöhe: 9,00 m
- Gebäudehöhe bei reinen Pultdächern: 7,50 m

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen dürfen bei Pultdächern den höchsten Punkt der geplanten Gebäudehöhe nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe gilt die im Bebauungsplan definierte Gebäudehöhe, siehe unten (höchster Punkt der Dachhaut, nicht Schnittpunkt aufsteigende Außenwand/Dachhaut).

Im **WA 4** werden folgende maximalen Höhen festgelegt:

- Außenwandhöhe: bergseits max. 4,50 m bezogen auf die EFH
talseits max. 6,30 m bezogen auf das geplante Gelände
- Firsthöhe: 9,00 m

Für reine Pultdächer:

- Gebäudehöhe: 7,50 m
- Außenwandhöhe: talseits max. 7,50 m bezogen auf das geplante Gelände

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen dürfen bei Pultdächern den höchsten Punkt der geplanten Gebäudehöhe nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe gilt die im Bebauungsplan definierte Gebäudehöhe, siehe unten (höchster Punkt der Dachhaut, nicht Schnittpunkt aufsteigende Außenwand/Dachhaut).

Im **WA 5** werden folgende maximalen Höhen festgelegt:

- Gebäudehöhe bei Flachdächern: 6,80 m
- Gebäudehöhe bei reinen Pultdächern: 7,50 m

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen dürfen bei Flachdächern den höchsten Punkt der geplanten Attika nicht überragen.

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen dürfen bei Pultdächern den höchsten Punkt der geplanten Gebäudehöhe nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe gilt die im Bebauungsplan

definierte Gebäudehöhe, siehe unten (höchster Punkt der Dachhaut, nicht Schnittpunkt aufsteigende Außenwand/Dachhaut).

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

Die bergseitige Außenwandhöhe bemisst sich von der festgesetzten **Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)** bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Talseits bemisst sich die maximal zulässige Außenwandhöhe von der geplanten Gelände-
höhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Die Außenwandhöhe darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

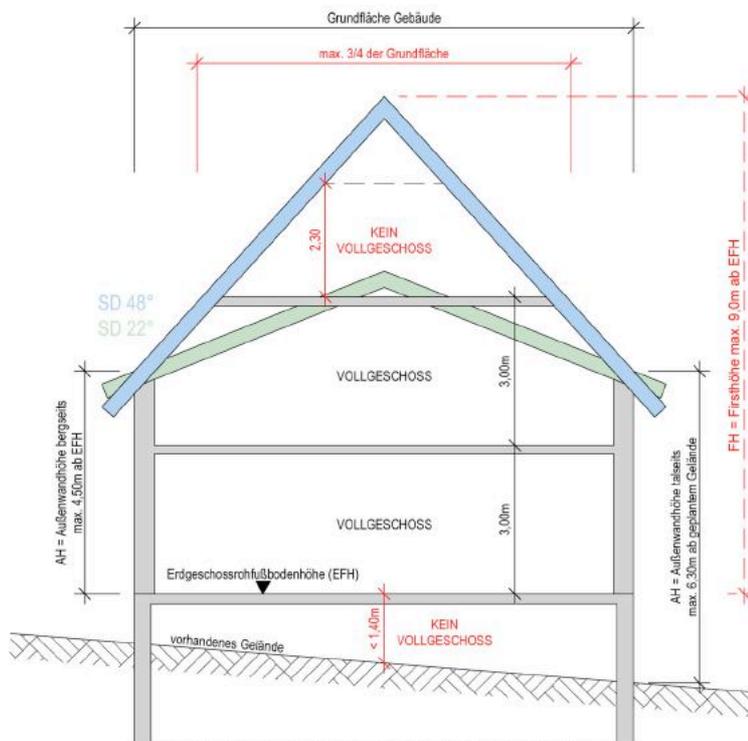


Bild 4: Systemskizze 1: WA1, WA3, WA4, Z= II, Skizze für SD, WD, kWD

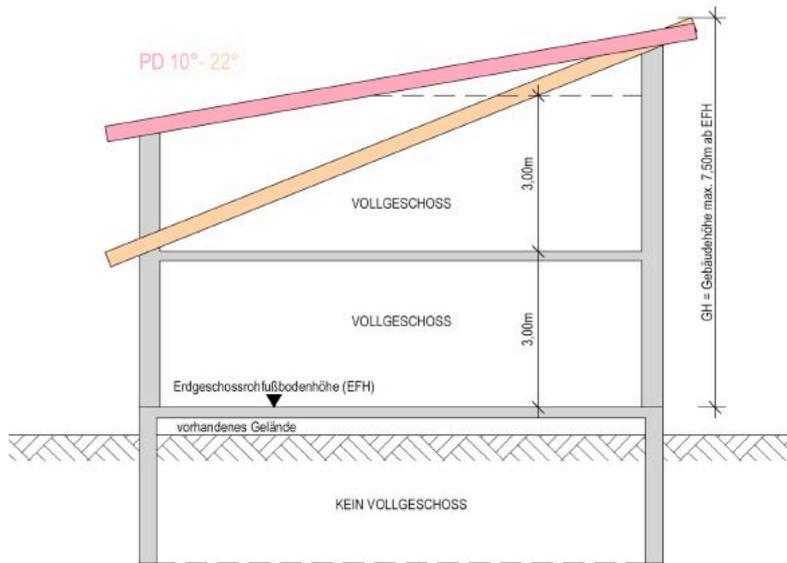


Bild 5: Systemskizze 2: WA1, WA3, WA4, Z=II, Skizze für PD

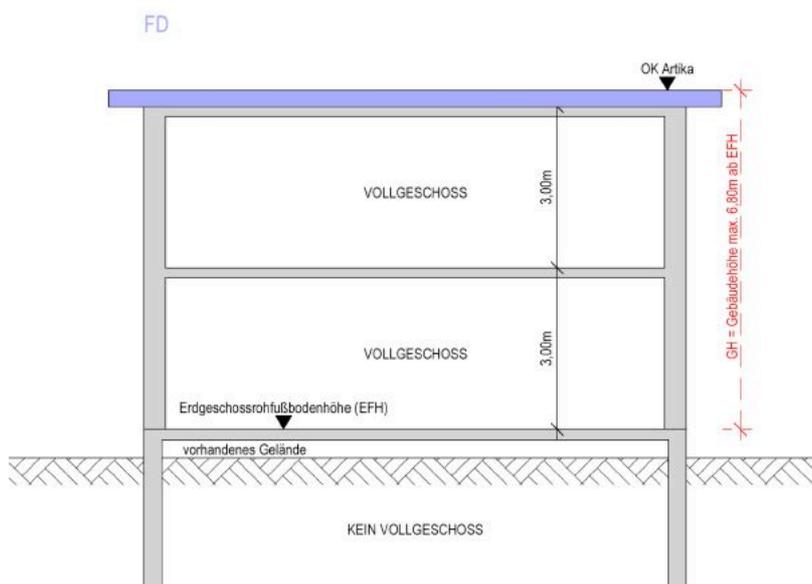


Bild 6: Systemskizze 3: WA1, WA5, Z=II, Skizze für FD

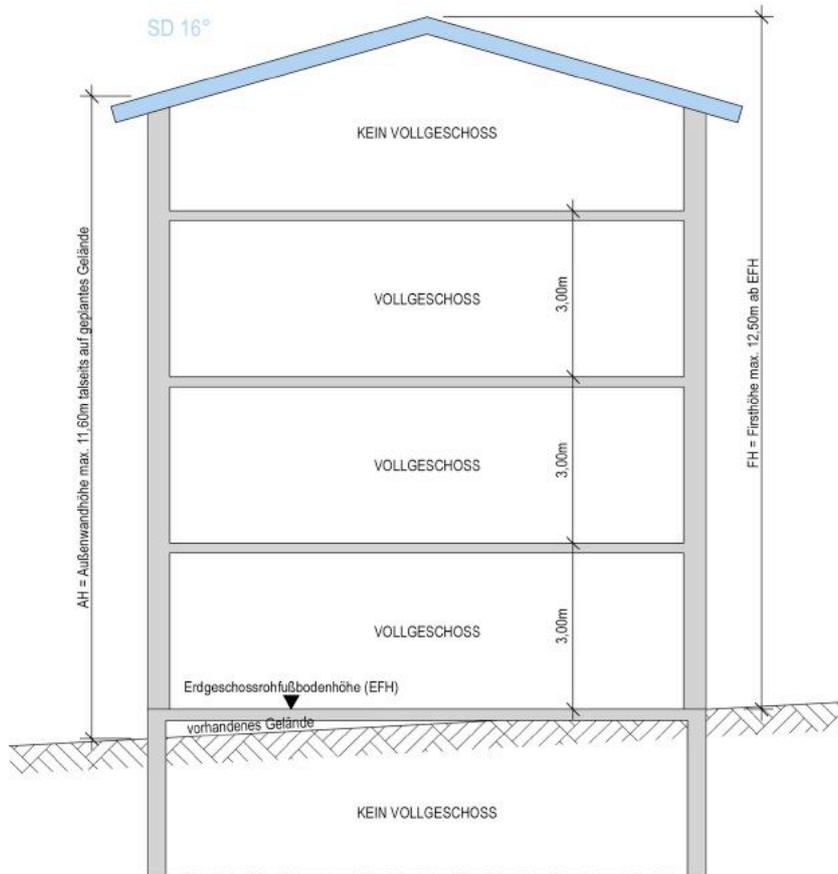


Bild 7: Systemskizze 4: WA2, Z=III, Skizze für SD

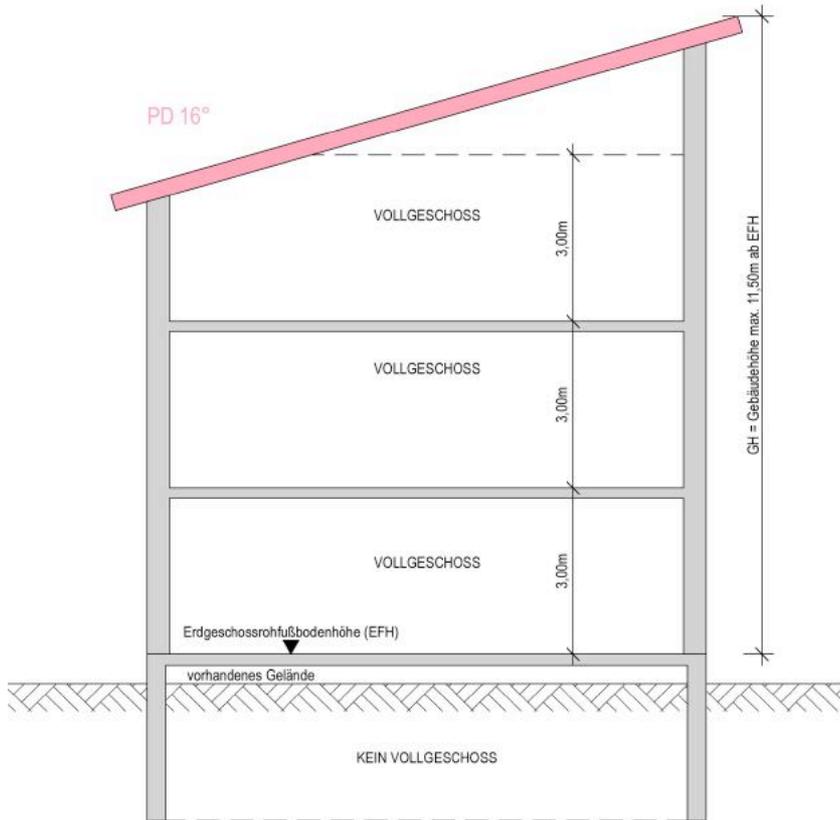


Bild 8: Systemskizze 5: WA2, Z = III, Skizze für PD

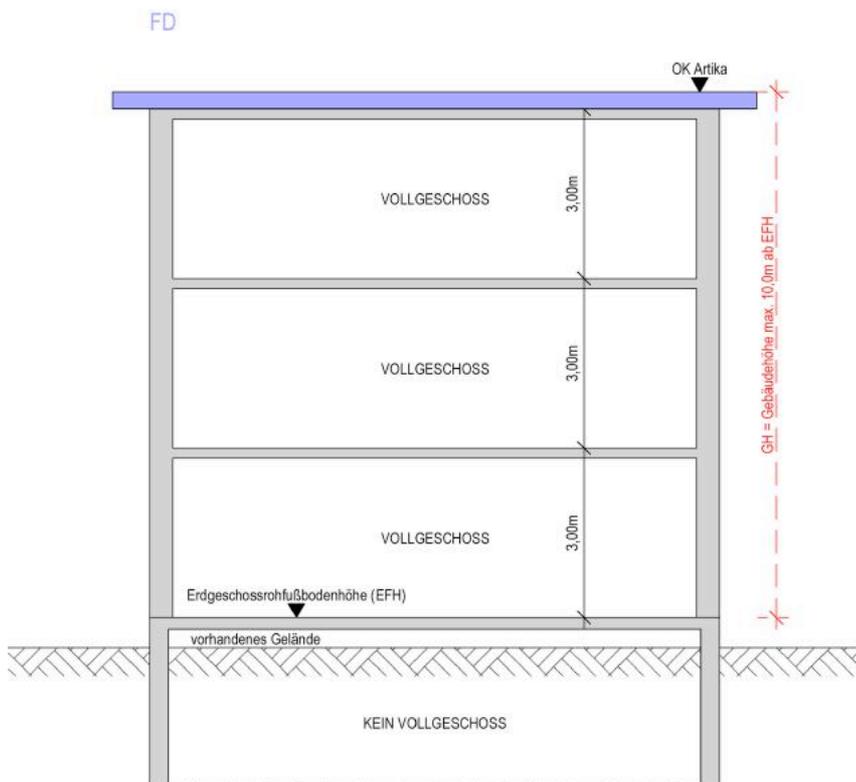


Bild 9: Systemskizze 6: WA2, Z = III, Skizze für FD

P.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird je Bauplatz einzeln festgesetzt. Die genaue Höhe ist dem Planteil zu entnehmen. Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

Bei Reduzierung der maximal zulässigen Außenwandhöhe und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe darf die im Planteil festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) entsprechend dem reduzierten Maß höher ausgeführt werden.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen mit ihrer Fußbodenplattenhöhe von den festgesetzten EFH abweichen.

P.5 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 25 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

Nebenanlagen dürfen eine Traufhöhe von 3,0 m und eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 4,50 m nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

Hinweis: Mit sämtlichen baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 20,0 m zur Landesstraße zu halten.

P.6 Bauweise

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

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Im **WA 1, WA 3, WA 4** und **WA 5** ist eine max. Gebäudelänge von 25,0 m und im **WA 2** eine max. Gebäudelänge von 28,0 m zulässig.

P.7 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptgebäuderichtung der baulichen Anlagen ist im Plan festgelegt. Eine Abweichung bis 10° ist zulässig.

Hinweis: Die Ausrichtung der Pultdächer wird in den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan im Kapitel O.2 geregelt.

P.8 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der Abstand der Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche muss mit der Garagentorseite (bei überdachten Stellplätzen (Carports) die Seite des Zufahrtsbereiches) bis zur Erschließungsstraße mind. 5,00 m betragen. Mit den restlichen Seiten muss ein Mindestabstand von 3,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen, auch Gehwegen eingehalten

werden. Steht die Garage, der überdachte Stellplätze (Carpports) innerhalb der überbaubaren Flächen sind diese Abstände nicht einzuhalten.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

Hinweis: Die Landesbauordnung (LBO) gilt unverändert weiter. Demnach sind Grenzgaragen nur unter Einhaltung der Vorschriften des § 6 Abs. 1 LBO zulässig.

P.9 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im **WA 1, WA 3, WA 4** und **WA 5** sind maximal drei Wohnungen je Einzelhaus und zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

Im **WA 2** sind maximal zwölf Wohnungen je Einzelhaus und sechs Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

P.10 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Einmündungsbereich zur L1042 werden beidseitig Sichtfelder festgesetzt. Die Sichtfelder der Ausfahrten müssen von jeglicher sichtbehindernden Bebauung Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung (auch Stellplätze) freigehalten werden. Wobei als sichtbehindernd alle Gegenstände über 80 cm Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Landesstraße und der Erschließungsstraße gelten.

P.11 Schutzstreifen für Erdgashochdruckleitung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der Erdgashochdruckleitung ist gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen ein Schutzstreifen festgesetzt.

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung und Kabel keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge, Schachtbauwerke oder sonstige An- und Aufbauten dürfen nicht in den Schutzstreifen und dessen Lichtraum hineinragen.

Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und den Betrieb der Gashochdruckanlagen beeinträchtigen oder gefährden.

So sind unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. für Container, Wohnwagen usw.), das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien sowie das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Schutzstreifenbereich nicht zulässig.

Jegliche Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Anlagen der terranets bw GmbH bedarf im Vorfeld einer Regelung aus technischer und rechtlicher Sicht.

Die an der Geländeoberfläche befindlichen Leitungseinrichtungen geben nicht unbedingt den exakten Leitungsverlauf wieder.

Bei Maßnahmen bei denen Erschütterungseinwirkungen auf die Gashochdruckanlagen nicht ausgeschlossen werden können (z.B. Spundungen, Rammungen, dynamisch wirkende

Verdichtungsmaschinen), darf die maximal zulässige Schwinggeschwindigkeit an der Gasfernleitung von 30 mm/sec. nicht überschritten werden. Gegebenenfalls ist die Unbedenklichkeit solcher Maßnahmen durch einen Gutachter schriftlich zu bestätigen.

Das Befahren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen aller Art in unbefestigtem Gelände ist nur nach vorheriger Einweisung und unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen, die mit dem Beauftragten der terranets bw GmbH abzustimmen sind, erlaubt.

Bei einem nicht abgestimmten Eingriff in den Schutzstreifen der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitungsanlagen kann eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und der vor Ort beschäftigten Personen nicht ausgeschlossen werden.

P.12 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt über den Grünstreifen zur L1042, zum Ilshofer Höweg im Süden und im Bereich der Bushaltestelle an der Ost-West Erschließungsachse soweit im Plan mit Signatur dargestellt ist unzulässig.

P.13 Öffentliche Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die tatsächliche Anordnung der öffentlichen Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen (siehe Planeintrag) wird festgelegt, wenn die anliegenden Grundstückszufahrten bekannt sind.

P.14 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.15 Geh-, Fahr- und 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.

Nördlich und westlich im Plangebiet, in den öffentlichen Grünflächen, befinden sich durch Leitungsrechte gesicherte Gas- und Gashochdruckleitungen der terranets bw GmbH/Netze BW GmbH (Gas). Auf die einschlägigen Sicherheitsbestimmungen wird hingewiesen.

P.16 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden mehrere öffentliche Grünflächen gemäß Planeintrag festgesetzt, die entsprechend den Maßnahmen und Pflanzgeboten umzusetzen sind. Innerhalb der Grünfläche im Norden ist die Errichtung von Spielplätzen, von Regenrückhaltebecken sowie von Wegen zulässig. Die Vorgaben der entsprechenden Leitungsrechte sind zu beachten (siehe vorhergehendes Kapitel P.15 „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“).

P.17 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ist die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen wie dem Entfernen von Gehölzen und dem Abriss von Gebäuden ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Das Befahren, Ablagern von Baumaterial usw. der Hecken und Feldgehölze, der Uferstreifen der Schmerach und des Waldes sind zu unterlassen. Ggf. sind diese durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun) zu schützen.

Eine Störung der in den Randbereichen der Planung vorkommenden Vogelarten ist zu vermeiden. Das Befahren, Ablagern von Baumaterial usw. der Hecken und Feldgehölze, sowie der Schmerach sind zu unterlassen. Der Uferstreifen der Schmerach darf in einem Abstand von 10 m nicht befahren werden. Er ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun) zu schützen. Materiallager sind nicht zulässig. Der Eintrag von Bodenmaterial in das FFH- Gewässer Schmerach sind zu vermeiden.

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.

M1: Fettwiese

Auf den dargestellten Maßnahmenflächen sind artenreiche Fettwiesen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung Herkunftsbereich „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ anzusäen, die einer artenreichen Fettwiese entspricht. Die Flächen sind möglichst extensiv zu pflegen und zu erhalten. Es muss jedoch mindestens eine Mahd pro Jahr stattfinden, um unerwünschten Gehölzaufwuchs bzw. durch Sukzession entstehenden Wald zu verhindern. Eine abschnittsweise Mahd (50 % der Fläche mit der ersten Mahd, die anderen 50 % mit der zweiten Mahd) erhöht die Artenvielfalt.

Zu jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 mit einzureichen.

P.18 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.18.1 Einzelpflanzgebote

Gemäß den Einträgen im Planteil des Bebauungsplanes sind in den Grünflächen und den Baugrundstücken Bäume zu pflanzen. Die Bäume innerhalb der Baugrundstücke dürfen unter Beachtung des Nachbarrechts entlang der jeweiligen Straßenachse verschoben werden.

Die Bäume sollten 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.

Die Bäume in den Grünflächen und Grundstücken im Inneren der Bebauung entlang den Erschließungsstraßen und Fußwegen sowie die beiden Bäume in der nördlichen Grünfläche,

die den Eingang ins Baugebiet darstellen, sind der unten aufgeführten Pflanzliste 1 zu entnehmen.

Pflanzliste 1

<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>	Pyramiden-Hainbuche
<i>Prunus padus 'Schloss Tiefurt'</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus x schmittii</i>	Zierkirsche
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Zu jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 mit einzureichen.

P.18.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Pfg1: Strauchgruppen

Die Flächen um das geplante Regenrückhaltebecken sind mit einer lockeren Strauchpflanzung zu begrünen, mit Grünland anzusäen und dauerhaft zu pflegen. Es sollten 10 % der Fläche mit Strauchgruppen bepflanzt werden.

Die Pflanzqualität soll mindestens die eines verpflanzten Strauches von 60 bis 100 cm Höhe und mit mindestens 3 – 4 Trieben sein. Die Gehölze sind bei Abgang gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Pflanzliste 1:

*Pflanzenliste nach „gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“*

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Virburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide

Pfg 2: Feldhecke

Innerhalb der im Plan als flächenhaftes Pflanzgebot (pfg1) festgesetzten Fläche ist eine 3-reihige Hecke mit einer Pflanze je 1,5 bis 2,0 m² auszuführen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Im Abstand von 10 m zueinander sind Bäume in die Hecke zu integrieren. Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzte und Stammumfang 12 - 14 cm nicht unterschreiten.

Die Hecke und die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat Abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen. Die Bäume sind mit einer Dreibockssicherung, Stammschutz und Fraßschutz zu versehen.

Pflanzliste 2:

aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Tilia cordata	Winterlinde

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
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen sowie privaten Grundstücken muss eingehalten werden.

Zu jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 mit einzureichen.

P.19 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Bei Abgang sind die Gehölze durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen.

P.20 Freiflächenplan

Zu jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 mit einzureichen. In diesem sind auch die Geländehöhen der Nachbargrundstücke darzustellen.

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.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ilschhofener Höhe, 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)

In **WA 1** sind gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Dachneigungen von 22° bis 48° zulässig.

Reine Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 10° bis 22° und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 30° zulässig. Flachdächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind ebenfalls zulässig.

In **WA 2** ist eine Dachneigung von 0° bis 16° festgesetzt. Im **WA 2** dürfen Pultdächer in der Gebäudezeile zur Schmerachau nur von Nord nach Süd ansteigend ausgebildet werden.

In **WA 3** sind gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Dachneigungen von 22° bis 48°, reine Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 22° und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 30° zulässig. Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind ebenfalls zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig.

Pultdächer sind sowohl von Norden nach Süden, als auch von Süden nach Norden ansteigend zulässig.

In **WA 4** sind gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Dachneigungen von 22° bis 48° zulässig.

Reine Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 10° bis 22° und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 30° zulässig. Pultdächer dürfen nur von Nord nach Süd ansteigend ausgebildet werden.

Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind ebenfalls zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig.

In **WA 5** sind nur Flachdächer und reine Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 10° bis 22° zulässig.

In **WA 1** bis **WA 5** gilt:

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei Pult- und Flachdächern sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können mit einem Anteil von max. 15% der überbauten Grundfläche als Flachdach ausgeführt werden.

Garagen und Carports dürfen grundsätzlich mit Flachdach ausgeführt werden.

Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile.

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

O.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere bis max. 1/2 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
- Die maximale Außenwandhöhe des Zwerchbaues muss mindestens 1,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Hinweis: Für die Eindeckung und Dachform von Dachgauben und Dachaufbauten werden keine Festsetzungen getroffen.

O.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 80 cm haben. Sind größere geländebedingte Höhendifferenzen zu überwinden, muss die Stützmauer nach jeweils 80 cm Höhe einen mindestens 50 cm breiten horizontalen Geländeversprung aufweisen. Dieser Geländeversprung muss als Pflanzstreifen bepflanzt werden und daher eine mindestens 60 cm tiefe durchwurzelbare Substratsschicht haben.

Hinweis: Diese Festsetzung gilt für alle Stützmauern, sowohl zu öffentlichen Verkehrsflächen, privaten Nachbarflächen als auch öffentlichen Grünflächen.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 0,5 m und danach eine Staffelung bis zu einer gesamten Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja) sind nicht zulässig.

Gegenüber öffentlichen Erschließungsflächen (Erschließungsstraßen, Gehwegen und öffentliche Stellplätze) ist mit Einfriedungen, Stützmauern und Abgrabungen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Dieser ist als Pflanzstreifen zu gestalten.

O.5 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. Gegenüber öffentlichen Erschließungsflächen (Erschließungsstraßen, Gehwegen und öffentliche Stellplätze) ist mit Abgrabungen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Dieser ist als Pflanzstreifen zu gestalten.

Die Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 1,50 m max. Höhe zulässig.

Im WA 2 sind auf der Nordseite zur Schmerachau keine Abgrabungen gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände zulässig.

O.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 2,0 m und einer Breite von 1,50 m zulässig. Die maximale Werbefläche darf dabei pro Ansichtsseite max. 2,0 m² betragen.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen, die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen ist nicht zulässig.

Hinweis: Mit sämtlichen baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 20,0 m zur Landesstraße zu halten.

O.7 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im WA 1, **WA 3**, **WA 4** und **WA 5** sind je Wohnung zwei Stellplätze herzustellen.

Im WA 2 sind je Wohnung bis 50 m² Wohnfläche ein Stellplatz und je Wohnung ab 50 m² bis 70 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze und je Wohnung über 70 m² zwei Stellplätze nachzuweisen.

Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

O.8 Dachflächenwasser

(§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Das anfallende Dachflächenwasser darf nur über eine Zisterne abgeleitet werden. Der Einbau einer Zisterne auf privatem Baugrundstück mit mind. 5 lt/ je m² Grundstücksfläche (max. 5 m³ notwendig) ist vorgeschrieben. Der Überlauf muss an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

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.

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	24.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	29.09.2023
Auslegungsbeschluss	am	18.09.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	29.09.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 04.10. bis	03.11.2023
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	17.11.2023
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	24.11.2023

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 18.09.2023

Ilshofen,
den 20.11.2023

gez.
Blessing
(Bürgermeister)

.....
Blessing
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 17.11.2023