

Stadt Forchtenberg

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET PFAFFENHOLZ“

vom 06.11.2024

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017** (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung inkl. Umweltbericht gem. § 2 a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan, zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenholz“, Stadt Forchtenberg, König + Partner PartmbB freie Landschaftsarchitekten, Altbach, 07.05.2024, redaktionell geändert 19.11.2024
- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Erweiterung GE Pfaffenholz“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing, Frank Dröscher, 05.11.2021/ 10.11.2022 / 22.04.2024
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Erweiterung Gewerbegebiet Pfaffenholz im Gebiet der Stadt Forchtenberg, Ortsteil Ernsbach, Hohenlohekreis, Dipl.-Biol. Dieter Veile, August 2022
- Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung „Forchtenberg-Ernsbach, Erweiterung GE Pfaffenholz,, BFI ZEISER GmbH & Co. KG, Ellwangen, 17.01.2023, erg. Aktenvermerk 1 vom 26.09.2023 und Aktenvermerk 2 vom 06.11.2024

4 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

(1) Zulässig sind (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen (4) Nutzungen aufgeführt werden,
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

(2) Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind (§ 14 Abs. 1 BauNVO):

- untergeordnete Lagerplätze, die im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet zulässigen Gewerbebetrieb stehen. Die Lagerfläche darf 20% der betrieblichen Nutzfläche nicht überschreiten.

(4) Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind:

- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige nicht unter (3) aufgeführte Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

(5) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls **nicht zulässig**.

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) in Meter ü. NN und der maximalen talseitigen Wandhöhe in Meter über dem vorhandenen Gelände entsprechend Planeinschrieb.

Die maximale Gebäudehöhe wird am Hochpunkt des Daches bzw. der Oberkante Attika gemessen.

Die maximal zulässige Wandhöhe talseitig wird zwischen Schnittpunkt der Wand mit der talseitig vorhandenen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Oberkante Attika) gemessen. Maßgebend ist die tatsächliche Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens, soweit sie nicht zur Verringerung der Wandhöhe angelegt wird oder wurde.

A3 Bauweise

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

- a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

A4.1 Stützmauern und Böschungen

Stützmauern und Böschungen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (Siehe B3.2)

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragene Fläche Leitungsrecht ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A7.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten.

Das von Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser von befestigten Flächen ist grundsätzlich nur gedrosselt (max. 10l/sxha) in den öffentlichen Abwasserkanal einzuleiten.

Häusliche und gewerbliche Abwässer sowie Oberflächenwasser von jeglichen bebauten Flächen (Hofflächen mit Warenumschlag, etc.) sind an den Abwasserkanal anzuschließen.

A7.2 Dachdeckungen

Dacheindeckungen, sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

A7.3 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Die Dachflächen der Gebäude sind zu mindestens 70 % dauerhaft und flächendeckend mit gebietsheimischen Arten bzw. gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervolumen von mindestens 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich.

Sinkt der zu begrünende Anteil auf unter 1.500 m², so ist die nun fehlende Ausgleichsfläche anderweitig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes herzustellen (z.B. als Grünfläche zusätzlich der Mindestfläche gem. A8 pz5).

(Begrünte Dächer in Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.)

A7.4 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insekten- und umweltfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel nach dem aktuellen Stand der Technik, wie z.B. LED-Lampen zulässig. Eine Beleuchtung bzw. Abstrahlung in Richtung Süden und Westen sind nicht zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

A8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzzwang 1 (pz1) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m parallel zum Weg verschoben werden.

Pflanzzwang 2 (pz2): Randeingrünung - Strauchhecke

Die mit pz2 gekennzeichnete Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie ist vollflächig mit Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste zu bepflanzen (1 Strauch / 1,5 m², Arten gemäß Pflanzenliste) und als freiwachsende Hecke extensiv zu pflegen.

Pflanzzwang 3 (pz3): Randeingrünung – Wiese

Die mit pz3 gekennzeichneten Flächen sind als Wiese anzulegen und durch zweimalige Mahd mit Abtransport des Mähguts extensiv zu pflegen.

Für die Ansaat ist zertifiziertes gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden. Als Saatgutmischung eignet sich beispielsweise die Mischung 01 „Blumenwiese“ der Fa. Rieger-Hofmann o.ä.

Einfriedungen sind in der gekennzeichneten Fläche zulässig (siehe B3.1).

Pflanzzwang 4 (pz4): Begrünung von Stellplätzen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 4 PKW-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (gemessen in 1,00 m Höhe), zu pflanzen ist. Pflanzenarten entsprechend Pflanzenliste.

Pflanzzwang 5 (pz5): Begrünung unbebauter Grundstücksflächen

Die unbebauten und nicht als Erschließungs- oder Lagerflächen genutzten Bereiche der bebaubaren Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Pro angefangenen 500 m² versiegelter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Pflanzzwänge Einzelbäume aus pz1 und pz4 werden angerechnet.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachneigung

Zulässig sind Dachneigungen auf Hauptgebäuden, Nebengebäude und Garagen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten gem. § 5 Abs. 6 LBO.

B2 Werbeanlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind an Gebäuden oder als selbstständige bauliche Anlagen zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Attika der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten. Schriftzüge mit einer Höhe von mehr als 2,0 m sind unzulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie Werbeanlagen mit Bildschirmen (Motivwechselanlage).

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von **2,50 m** nicht überschreiten. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin gelegene Einfriedungen sind blickoffen auszuführen. Zudem sind sie im Bereich des Pflanzzwangs 3 (pz3 – Randeingrünung Wiese) mind. 1,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Bei Einfriedungen ist ein Bodenabstand von 15 cm einzuhalten.

B3.2 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als **1,50 m**, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens **0,50 m** zurück zu setzen. Die dadurch entstehende Stufe ist **intensiv** zu begrünen.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Ab einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ist dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. § 3 Abs. 4 LKreiWiG vorzulegen.

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist

in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen insbesondere durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bei Vorhaben von mehr als 1 Hektar kann eine Bodenkundliche Baubegleitung verlangt werden. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen. Sollte ein Vorhaben zulassungsfrei sein, muss das Konzept sechs Wochen vor Beginn dem Landratsamt vorliegen.

C3 Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabenträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG).

Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldränagen sind nicht zulässig.

Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporärem Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN).

C4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks sowie der Trochitenkalk-Formation (Oberer Muschelkalk).

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Nach Ingenieurgeologischer Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg (IGHK50) sowie auf geologischer Karte GK25 Blatt 6723 Öhringen verzeichnet, befindet sich das Plangebiet innerhalb eines ausgedehnten Rutschgebiets (vgl. Anlage).

Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschgebiets ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht (z. B. Abgraben von Teilen des Rutschmassenfußes durch Anlegen von Baugruben, Einbringung von Auffüllungen) können unter Umständen zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

Auf die Ingenieurgeologische Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg (insbesondere bezüglich der Lage von Hangrutschungen) wird verwiesen. Diese kann nach vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier – Registrierung unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates mit der Rutschungsthematik vertrautes Ingenieurbüro empfohlen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung „Forchtenberg-Ernstbach, Erweiterung GE Pfaffenholz „(BFI ZEISER GmbH & Co. KG, Ellwangen, 17.01.2023) durchgeführt. Auf dessen Ausführungen wird verwiesen.

C5 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, fensterlose Fassaden durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Mit der Fassadenbegrünung können die Auswirkungen der Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild reduziert werden. Insbesondere in der Ortsrandlage fördert die Begrünung die Eingliederung großer Baukörper in das Landschaftsbild.

Weiterhin sind positiven Auswirkungen der begrünten Fassaden auf das Mikroklima (Schutz vor Überwärmung) und der Fauna (Lebensraum) zu erwarten.

C6 Verbot von Schottergärten

Das nach § 21a NatSchG geltende Verbot von Schottergärten ist zu beachten. Demnach ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

C7 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen.

C8 Rutschgebiet

Nach ingenieurgeologischer Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg (IGHK50) sowie auf geologischer Karte GK25 Blatt 6723 Öhringen verzeichnet, befindet sich das Plangebiet innerhalb eines ausgedehnten Rutschgebiets.

Es muss ein auf die Planung abgestimmtes Baugrundgutachten durchgeführt werden. In diesem müssen die geeigneten Maßnahmen ausgearbeitet werden, um mögliche Hangbewegungen zu verhindern.

Die Standsicherheit des Hanges ist rechnerisch nachzuweisen.

C9 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen



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

Die Stadt Forchtenberg ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

C10 Artenschutz

Die Fassadengestaltung (vorgelagerter Lärmschutz, Fensterfassaden) ist in Form einer für Vögel erkennbaren Barriere als Schutz gegen Vogelschlag auszuführen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	22.02.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	14.03.2022-14.04.2022
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	14.03.2022-14.04.2022
Beschluss zur Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes durch den Gemeinderat	07.05.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet § 3 Abs. 2 BauGB	24.05.2024
Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB	06.06.2024 - 08.07.2024
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	06.06.2024 - 08.07.2024
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	19.11.2024
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	19.11.2024
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Forchtenberg, den	26.11.2024
 Bürgermeister, Michael Foss	
	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	29.11.2024
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	29.11.2024

E ANHANG

Pflanzenliste 1: Baumpflanzungen

Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen soll verzichtet werden.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Obstbäume in Arten und Sorten (Hochstämme)

Pflanzenliste 2: Strauchpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 3: Geeignete Pflanzenarten für die Dachbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
Allium lusitanicum	Berglauch
Alyssum alyssoides	Kelch-Steinkraut
Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Arenaria serpyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut
Armeria maritima ssp. elongata	Gemeine Grasnelke
Asperula cynanchica	Hügel-Maier
Asperula tinctoria	Färber-Maier
Biscutella laevigata	Glattes Brillenschötchen
Calendula arvensis	Acker-Ringelblume
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Clinopodium vulgare	Gewöhnlicher Wirbeldost
Dianthus armeria	Raue Nelke
Dianthus carthusianorum	Kartäusernelke
Dianthus deltoides	Heidenelke
Dianthus superbus	Prachtnelke
Draba verna	Frühlings-Hungerblümchen
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Filipendula vulgaris	Kleines Mädesüß
Fragaria vesca	Wald-Erdbeere
Galatella linosyris	Goldhaaraster
Gentiana cruciata	Kreuz-Enzian
Geranium robertianum	Stinkender Storchschnabel

Helianthemum nummularium	Gewöhnliches Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen
Legousia speculum-veneris	Echter Frauenspiegel
Linum austriacum	Österreichischer Lein
Papaver argemone	Sandmohn
Petrorhagia prolifera	Sprossende Felsen- nelke
Petrorhagia saxifraga	Steinbrech-Felsen- nelke
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saxifraga granulata	Knöllchen-Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum rupestre/reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Silene nutans	Nickendes Leimkraut
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leim- kraut
Teucrium chamaedrys	Edel-Gamander
Thymus praecox	Frühblühender Thy- mian
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Veronica teucrium	Großer Ehrenpreis
Viola tricolor	Ackerveilchen
Gräser	
Briza media	Gewöhnliches Zitter- gras
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Festuca cinerea	Blauschwengel
Festuca rupicola	Furchenschwengel
Koeleria glauca	Blaugrünes Schiller- gras
Melica transsilvanica	Siebenbürgener Perl- gras
Phleum phleoides	Steppen-Lieschgras