

Stadt Forchtenberg

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„ERWEITERUNG SCHWARZÄCKER“

vom 10.06.2021

**Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte
Verfahren nach § 13b BauGB**

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) 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).
- **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 Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung vom 23.03.2021
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Erweiterung Schwarzäcker, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm, Juni 2021
- Hinweise zum Biotopverbund Baden-Württemberg, Bebauungsplan Erweiterung Schwarzäcker, Stadt Forchtenberg, Hohenlohekreis, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm, Oktober 2020
- Forchtenberg, Erweiterung BG Schwarzäcker, Baugrundgutachten mit Gründungsberatung, BFI ZEISER GmbH & Co. KG, Ellwangen, 09.03.2021

5 Geltungsbereich

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

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

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 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

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

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

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

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich je nach Planeinschrieb nach:

- der maximalen Firsthöhe (FH max.),
- der maximalen Traufhöhe (TH max.),
- der minimalen Traufhöhe (TH min.),
- der maximalen Gebäudehöhe (GH max.),
- der minimalen Gebäudehöhe (GH min.)

in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** sowie der **maximalen Wandhöhe (WH)** entsprechend den Planeinschrieben.

Die maximale **Firsthöhe (FH max.)** bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen.

Die maximale **Traufhöhe (TH max.)** sowie die minimale **Traufhöhe (TH min.)** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die maximale **Gebäudehöhe (GH max.)** sowie die minimale **Gebäudehöhe (GH min.)** wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Die maximal zulässige **Wandhöhe (WH max.)** wird an der höchsten Wand (tal-seits) zwischen dem geplanten Gelände entsprechend Bauvorlage und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen. Die Wandhöhe darf auf 1/3 der Gebäudelänge um max. 1,00 m überschritten werden.

In Planbereichen, in denen als Dachform sowohl Satteldächer als auch Flachdächer zulässig sind, entspricht bei **Flachdächern** die festgesetzte maximale Traufhöhe der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Die Höhe der Gebäude mit Flachdächern wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Die Traufe darf für ein Zwerchgiebel/-haus oder Quergiebel/-haus gem. Örtliche Bauvorschriften Dachgestaltung unterbrochen werden (siehe Örtliche Bauvorschriften.)

Die **Bezugshöhe (BZH)** ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

A3 Bauweise

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

- D: offene Bauweise: zulässig sind nur Doppelhäuser im Sinne der offenen Bauweise
- E: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung des Hauptkörpers auf **15,00 m**.

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 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten

Terrassen und sonstige untergeordneten Bauteile gem. § 5 (6) Nr. 1 LBO und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) gem. § 5 (6) Nr. 2 LBO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,00 m überschreiten.

A4.2 Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Gebäude als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 25 m³ umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf 1 beschränkt.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

Innerhalb der pz-Fläche sind Nebenanlagen nicht zulässig.

A5 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

GA/CA: Garagen/überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der pz-Fläche, zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

A6 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuerichtungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen. Von diesen kann um +/- 10° abgewichen werden.

A7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes für Einzelhäuser und Doppelhaushälften auf max. 2 WE festgesetzt.

A8 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Eine bauliche Nutzung der im zeichnerischen Teil eingetragenen, von einer Bebauung freizuhaltenden Fläche ist nicht zulässig. Erdniveauperänderungen sowie Einfriedungen sind in diesem Bereich ebenfalls unzulässig (siehe Planeintrag).

A9 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A9.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A9.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg“

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A9.3 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Grasweg“

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Grasweg“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A9.4 Zu- und Abfahrtsverbote

Bereiche, in denen von dem Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A10 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb sind Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Außerhalb der Flächen bleibt die ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 14 (2) BauNVO weiterhin bestehen.

Gemäß Planeinschrieb sind temporäre Abstellplätze für Müllentsorgung festgesetzt.

A11 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A11.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Eingrünung

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Eingrünung“ und ist als Wiesen- und Staudenfläche anzulegen. Zur Ansaat ist eine artenreiche Wiesenmischung mit Saatgut aus gesicherter Herkunft zu verwenden. Die Pflege hat extensiv zu erfolgen (ohne Dünge- und Pflanzenschutzmittel).

A11.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Klinge

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Klinge“.

Die naturnahe Klinge und ihre naturnahen Uferbereiche sind zu erhalten. Das Ufergehölz ist durch natürliche Sukzession weiterzuentwickeln und zu ergänzen. Bestehende Obstbäume sind zu erhalten bzw. bei Abgang zu ergänzen.

A12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A12.1 FNL 1 - Randeingrünung

Die dargestellte Fläche ist als dichter Gehölzstreifen anzulegen zu pflegen. Auf der Fläche ist eine 2-3-reihige, dichte, mindestens 1,80m – 2,50m hohen Abschirmhecke zu pflanzen (Arten gemäß beiliegender Pflanzenliste).

Zudem sind auf der Fläche mindestens 15 mittel- bis großkronige, standortheimische Laubbäume (Arten gemäß beiliegender Pflanzenliste) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Im festgesetzten Bereich ist ein Grasweg zur Pflege der Fläche zulässig.

Einfriedungen, Abgrabungen und Auffüllungen sind innerhalb der FNL-Fläche nicht zulässig.

A12.2 Dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Zum Zwischenspeichern und zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers sind Retentionszisternen anzulegen.

Das von Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser von Dachflächen und den befestigten Flächen ist grundsätzlich nur über Retentionszisternen gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Hiervon ausgenommen ist abzuleitendes Wasser von begrünten Dachflächen und der Überlauf von Retentionsteichen, welches ohne weitere Drosselung in den öffentlichen Regenwasserkanal geleitet werden kann.

A12.3 Dachdeckungen

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Kaminverwahrungen, Dachgauben Regenrinnen) ist die Verwendung der genannten Materialien zulässig.

A12.4 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Flach- und flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) von Gebäuden und Garagen mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit Arten der Pflanzenliste 5 dauerhaft 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.

Bei der Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen.

A12.5 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze / Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege, offener sowie überdachter Stellplätze (Carports) und der Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege ist mit wasser-durchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen o.ä. herzustellen.

A12.6 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche, d.h. insektendichte, nur nach unten abstrahlende Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie warmweiße LED-Lampen zulässig.

A12.7 Schutz der Kleintiere

Zum Schutz der Kleintiere sind Einfriedungen kleintierdurchlässig mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm auszuführen.

A12.8 Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten

Die Rodung von Gehölzstrukturen ist nur in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit, im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar, zulässig.

A13 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)

A13.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung (pb1) – Einzelbäume

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste im Anhang gleichwertig zu ersetzen.

A13.2 Pflanzzwang

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 (pz 1) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) 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 verschoben werden.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen (Pflanzzwang) und der in den Hinweisen dargestellten Artenverwendungsliste anzulegen und dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsfläche zu unterhalten. Die Anlage von Schottergärten (schotterüberdeckte Flächen, deren bepflanzter Anteil weniger als 90% beträgt) ist unzulässig. Die begrünte Vegetationsfläche muss mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen betragen.

Pro 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum. Pflanzzwänge sowie bestehende Bäume werden angerechnet.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dachflächen, die keine Aufenthaltsfunktion erfüllen, sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm dauerhaft zu begrünen.

Pflanzzwang 4 (pz 4) – Randeingrünung

Die festgesetzten Bereiche sind zu 50 % als Rasen- oder Staudenflächen und zu 50 % als Gehölzflächen gemäß Vorgaben Pflanzliste (im Anhang) anzulegen.

A14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 2,00 m Tiefe festgesetzt.

Bei einem baulichen Eingriff in die Flächen, in denen zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten zulässig sind, ist die Statik bzw. Stabilität der öffentlichen Verkehrsflächen langfristig zu sichern.

A15 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

„Öffentliche Verkehrsfläche“ über „öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Klinge“

In der „öffentlichen Verkehrsfläche“ über „öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Klinge“ ist ein Überführungsbauwerk (Brücke) zulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form können zugelassen werden:

für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc.

Dachform Garagen /Carports

Garagen sind mit geneigten Dächern zu erstellen. Ebenfalls zulässig sind Garagen mit begrünten Flachdächern.

Dachdeckung

Zulässig sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine sowie begrünte Dächer.

Reflektierende metallische Dachflächen sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Form von Einzelgauben bis max. 3,00 m Länge zulässig. Sie müssen von der unteren Dachbegrenzung mindestens 1,00 m, vom First mindestens 0,75 m, vom Ortgang (seitlichen Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) mindestens 1,00 m Abstand einhalten. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf $\frac{1}{2}$ der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand nebeneinanderliegender Dachgauben muss mindestens 1,00 m betragen. Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind im Plangebiet zulässig, jedoch sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen.

Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten darf $\frac{1}{2}$ der Dachlänge nicht überschreiten.

Zwerggiebel/-haus und Quergiebel/-haus

Die Breite des Zwerggiebel/-hauses und Quergiebel/-hauses darf $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge jedoch nicht mehr als 5,00 m betragen. Die Dachneigung des Zwerggiebel/-hauses und Quergiebel/-hauses ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Die Firstoberkante des Zwerggiebels/-hauses, Quergiebel/-hauses muss mindestens 0,75 m niedriger als der Hauptfirst sein.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerggiebel, Zwerghaus, Quergiebel, Querhaus darf max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge betragen.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.

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

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 entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und als lebende Einfriedungen oder als blickoffenen Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.

Einfriedungen innerhalb der FNL-Fläche sind nicht zulässig.

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** (Stauden, etc.) zu begrünen.

Stützmauern sind aus Naturstein zu erstellen, entweder in Gabionen oder als Blocksteinsatz.

Im **Planbereich 4** sind zu den seitlichen Nachbargrenzen auch Stützmauern höher als 1,50 m ohne Teilung als Mauerscheiben/Betonstützwände zulässig.

B4 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung **2,0** geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen.

Für Wohnungen mit weniger als **60 m²** Wohnfläche ist nur 1,0 Stellplatz herzustellen. Für diese Stellplätze gilt im Übrigen § 37 LBO entsprechend.

B5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen und den befestigten Flächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Rückhaltefunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

Rückhaltevolumen (V): $V = \min. 1 \text{ m}^3,$
ab 100 m^2 angeschlossener Fläche (A):
 $V [\text{m}^3] = 0,018 \times A [\text{m}^2] - 0,8$

Gedrosselte Abflussmenge (Qdr): $0,5 \text{ l/s}$

Bei der Berechnung des Rückhaltevolumen (V) kann die Fläche eines begrünten Daches unberücksichtigt bleiben, wenn das entsprechende Rückhaltevolumen auf der begrünten Dachfläche nachgewiesen wird. Alle anderen angeschlossenen Flächen sind bei der Berechnung weiterhin zu berücksichtigen.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des bekannten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG Keltische Siedlung „Schwarzäcker, Listennummer 2 der Denkmalliste (= ADAB-Id. 99201099, s. Abbildung). Bei der Schließung des älteren Neubaugebiets wurde 1971 eine latènezeitliche Siedlung angeschnitten. Es ist in diesem Bereich mit weiteren Siedlungsbefunden in Form von Gruben, Hausgrundrissen, Hrabfunden etc. sowie mit archäologischem Fundmaterial zu rechnen. Aus genannten Gründen wird das kartierte Areal als Kulturdenkmal gem § 2 DSchG geführt, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht.

Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung der Kulturdenkmale bestmöglich gerecht zu werden, erstellte das „Projekt flexible Prospektionen“-Team des Landesamts für Denkmalpflege im Zuge des Bebauungsplans „Erweiterung Schwarzäcker“ einen Sondierungsbericht zur archäologischen Voruntersuchung Forchtenberg Schwarzäcker. Das Landesamt für Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Stuttgart traf anschließend mit der Mail vom 29.01.2021 folgende Aussage: *„Nach nochmaliger Prüfung der Sondageuntersuchungen [...], habe ich entschieden, dass die Sondagen für eine denkmalrechtliche Genehmigung als ausreichend betrachtet werden können. Es sind also aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine anschließenden Rettungsgrabungen oder sonstige Aktionen mehr nötig. Die Realisierung der „Erweiterung Schwarzäcker“ kann daher seinen weiteren Gang nehmen. [...]“*

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.

Mutterboden, der im 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.

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

C3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks. Diese werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (Verwitterungs-/Umlagerungsbildung, Terrassensedimente) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

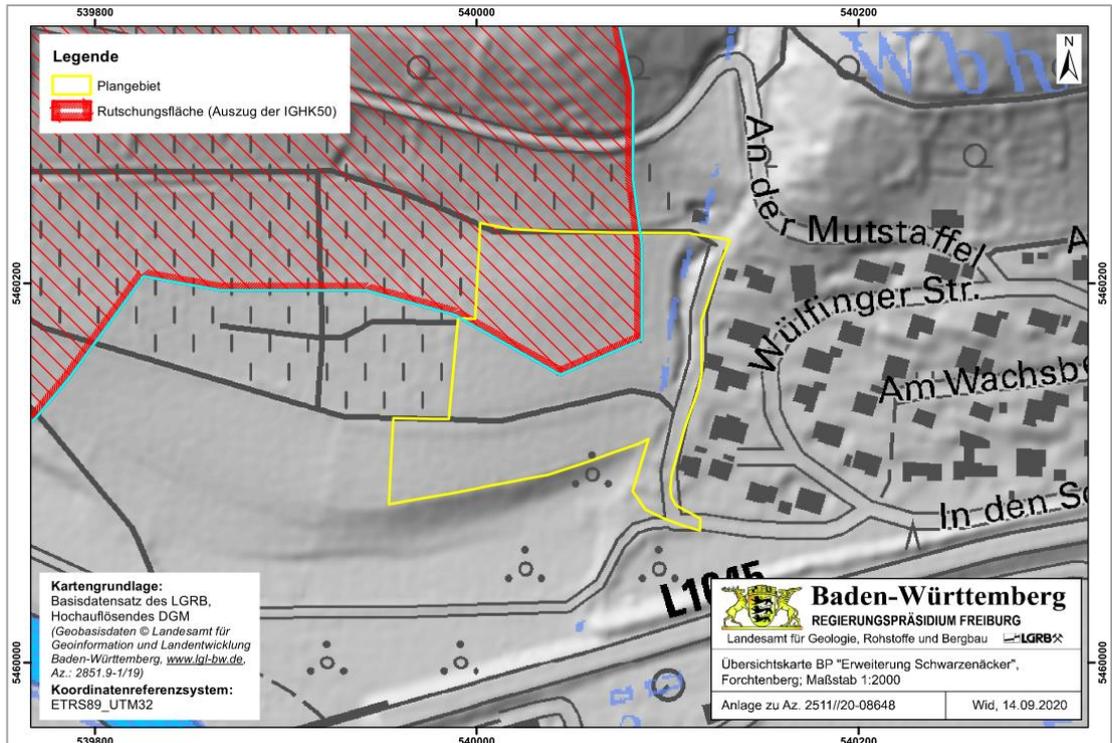
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (225) 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.

Die Lage des Rutschgebiets kann der folgenden Abbildung entnommen werden. Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschgebiet ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.



Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkartungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 197-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates, mit der Rutschungsproblematik vertrautes Ingenieurbüro empfohlen.

Auf das Baugrundgutachten „Forchtenberg, Erweiterung BG Schwarzäcker, Baugrundgutachten mit Gründungsberatung, BFI ZEISER GmbH & Co. KG, Ellwangen, 09.03.2021“ wird verwiesen. Dieses weist darauf hin, dass bei Bohrungen zwischen 1,60m und 3,60m unter GOK lokale Hohlräume angetroffen wurden. Im Zuge der Bauausführung müssen die Baugruben daher durch Inklinometer-Messungen begutachtet werden.

C4 Wasserschutzgebiet/Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebiet „Ochsenwiesen“ (LUBW Nr. 128.186; Datum der Rechtsverordnung: 13.03.2014; Landratsamt Hohenlohekreis) innerhalb der Wasserschutzzone III A (weiterer Zustrombereich). Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes Hohenlohekreis vom 13.03.2014 zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Bohrbrunnen „Ochsenwiesen“ der Stadt Forchtenberg sind zu beachten.

Nach Osten grenzt das Planvorhaben zusätzlich direkt an die Wasserschutzzone III A (weiterer Zustrombereich) des festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Kochertalau, Forchtenberg“ (LUBW-Nr. 126.120; Datum der Rechtsverordnung: 01.03.1984; Landratsamt Hohenlohekreis).

Die minimalen, horizontalen Abstände zu den Wasserschutzzonen II (engerer Zustrombereich) betragen ca. 120m (Südwesten) bzw. ca. 65 m (Südosten). Das Planvorhaben liegt dabei oberstromig im direkten Zustrombereich zur Grundwassererfassung.

Die Regelungen der Rechtsverordnung zum Grundwasserschutz sind in allen Projekt- und Betriebsphasen zu beachten.

Im Bereich des Planungsvorhabens ist mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund der sulfathaltigen Gesteine zu rechnen.

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

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben 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 Wasserwirtschaftsbehörde trifft die erforderlichen Anforderungen (§ 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 Grundwasserableitung über Ring-/Sohldränagen sind nicht zulässig.

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

C5 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C6 Auswirkungen durch die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung

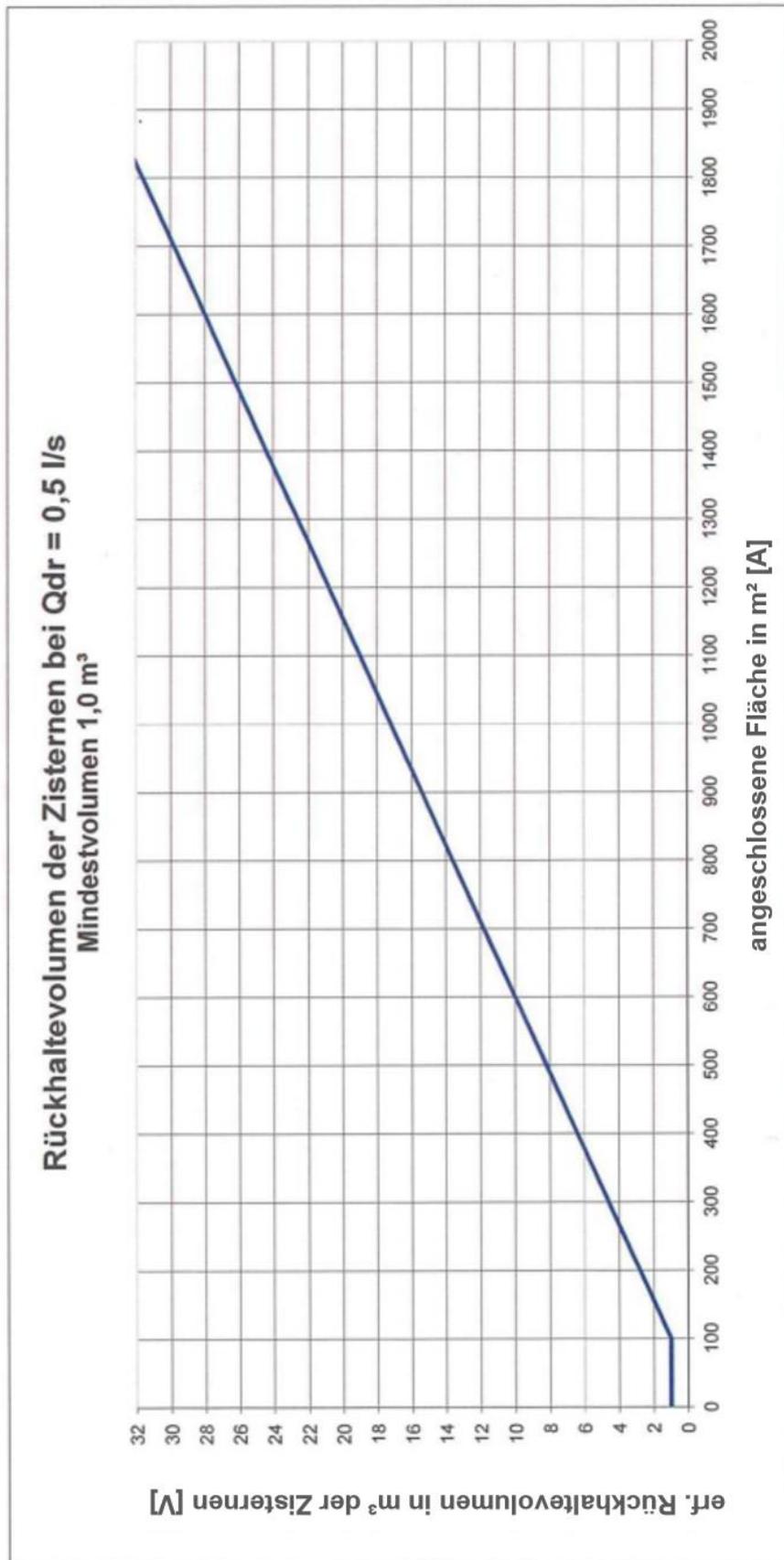
Die durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung auf den angrenzenden Flächen resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind auf den Grundstücken im Plangebiet auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden als ortsüblich hinzunehmen.

C7 Habitatentwicklung

Um eine Zuwanderung der Zauneidechsen in das Baufeld zu vermeiden, ist die Entwicklung einer fortschreitenden Ruderalvegetation im Plangebiet zu unterbinden und ein reptilienabweisender Zaun zu errichten.

Hinweis: Auf die „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Erweiterung Schwarzäcker, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm, Juni 2021“ wird verwiesen.

C8 Diagramm zur Dimensionierung von Zisternen



Berechnungsformel (näherungsweise):
 für $A \leq 100$ gilt $V = 1 \text{ m}^3$
 für $A > 100$ gilt $V = 0,018 \times A - 0,8$

Bemerkungen:

- Die hier dargestellten Werte beziehen sich auf das Rückhaltevolumen, nicht auf das Speichervolumen. Gegebenenfalls ist eine kombinierte Zisterne mit Speicherung und Rückhaltung anzuordnen. (Das Rückhaltevolumen ist zwingend erforderlich)
- Das Diagramm ist grundsätzlich anwendbar für die gesamte angeschlossene befestigte Fläche an die Rückhaltezisterne. Im Falle einer Brauchwassernutzung, im Gebäude bei einer zusätzlichen Speicheranordnung, wird auf die gültigen Richtlinien und Vorschriften verwiesen. Das Erfordernis des Rückhaltevolumens bleibt davon unberührt.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	22.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	31.10.2019
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	28.07.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	07.08.2020
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	17.08.2020 - 28.09.2020
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	11.08.2020- 28.09.2020
Beschluss der erneuten Offenlage § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	23.03.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB u. § 4a Abs. 3 BauGB	01.04.2021
Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB u. § 4a Abs. 3 BauGB	12.04.2021- 14.05.2021
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum erneuten Planentwurf und Benachrichtigung von der erneuten öffentlichen Auslegung § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB u. § 4a Abs. 3 BauGB	12.04.2021- 14.05.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Forchtenberg, den

Michael Foss, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

E ANHANG

Pflanzenlisten zur Gestaltung

Pflanzenliste 1: Bäume, großkronig

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

Pflanzenliste 2: z.B. Feldgehölze, kleinkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne

Pflanzenliste 3: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Geißblatt
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Schottische Zaubrose
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes rubrum, uva-crispa</i>	Johannisbeere
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzengröße: zweimal verschult

Pflanzenliste 4: Obstbäume (lokale Obstsorten),

Apfelsorten:	Birnsorten:
Bittenfelder	Champagner Bratbirne
Blenheim	Gelbmöstler
Bohnapfel	Grüne Jagdbirne
Boskoop	Gellerts Butterbirne
Brettacher	Köstliche von Charneu
Engelsberger	Luxemburger Mostbirne

Gehrsers Rambour	Palmischbirne
Glockenapfel	Pastorenbirne
Hauxapfel	Stuttgarter Geißhirtle
Jakob Fischer	Alexander Lucas
Kardinal Bea	Schweizer Wasserbirne
Öhringer Blutstreifling	Kirchensaller Mostbirne
Teuringer Rambour	Oberösterreichischer Wasserbirne

Pflanzliste 5: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung*Allium schoenoprasum**Campanula rotundifolia**Dianthus carthusianorum**Hieracium pilosella**Petrohagia saxifraga**Saponaria ocymoides**Sedum album "Coral carpet"**Sedum reflexum**Sedum spurium**Sedum floriferum "Weihenstephaner Gold"**Sempervivum arochnoideum**Sempervivum montanum**Thymus serpyllum*

Sedum als Sprossensaat

Pflanzliste 6: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)*Clematis vitalba*

Waldrebe

Hedera helix

Efeu

Humulus lupulus

Hopfen

Lonicera caprifolium

Geißblatt

Lonicera henryi

Geißblatt

Parthenocissus quinquefolia

Wilder Wein

Polygonum aubertii

Knöterich