

Stadt Forchtenberg

Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften

# „BLANKEN“

vom 28.01.2020

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
- 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).
- 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
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Büschelhof, Stadt Forchtenberg, Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm, vom September 2019
- Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung, Forchtenberg-Büschelhof, Baugebiet Büschelhof, Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH & Co. KG, Ellwangen, vom 19.09.2019

## 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 nach der maximalen Firsthöhe (FH max.), der maximalen Traufhöhe (TH max.) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH) und der maximalen Wandhöhe (WH) entsprechend den Planeinschrieben.

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

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

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

Bei Flachdächern entspricht die festgesetzte 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 maximal zulässige Wandhöhe (WH max.) wird 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.

## A3 Bauweise

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

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 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen sind zulässig soweit der Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,50 m beträgt. Dies gilt auch für Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

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

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

### A4.3 Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Gebäude als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 25 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf 1 beschränkt.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

## A5 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 auf max. 2 WE je Wohngebäude festgesetzt.

## A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## A7 Flächen für Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Die Fläche für Landwirtschaft ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### A8.1 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 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.

### A8.2 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.

### A8.3 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener sowie überdachter Stellplätze (Carports) ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

### A8.4 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.

### A8.5 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/m<sup>2</sup> 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.

### A8.6 Schutz der Kleintiere

Zum Schutz der Kleintiere sind Einfriedungen kleintierdurchlässig mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm auszuführen.

### A8.7 Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten

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

### A8.8 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Zur Sicherung der ökologischen Funktionen im Hinblick auf mögliche Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzunehmen:

#### Bauzeitenregelung für Vögel

Die Rodung von Gehölzen – einschließlich die Entnahme abgestorbener Bäume - darf entsprechend der Naturschutzgesetzgebung nur im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar vorgenommen werden.

#### Umhängen der Nistkästen

Zur Kompensation des Verlustes von bestehenden und besetzten Nistkästen an zu rodenden Gehölzen und abzureißenden baulichen Anlagen sind diese

Nistkästen außerhalb der Brutperiode (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 01.03.-30.09.) im Umfeld des Plangebiets neu zu platzieren.

Erhalt des Walnussbaum als Habitatbaum

Der im zeichnerischen Teil ist der gekennzeichnete Walnussbaum ist u.a. von der stark gefährdeten Vierpunktameise (*Dolichoderus quadripunctatus*) besiedelt. Dieser Baum ist zu erhalten und bedarfsweise durch einen Pflegeschnitt zu sichern bzw. zu stabilisieren.

## A9 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)

### A9.1 Pflanzbindung

Pb 1 Pflanzbindung – 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.

Pb 2 Pflanzbindung – Walnussbaum als Habitatbaum

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil ist der gekennzeichnete Walnussbaum als Habitatbaum u.a. der stark gefährdeten Vierpunktameise (*Dolichoderus quadripunctatus*) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei einer sich abzeichnenden Bruchgefahr ist der Baum einzukürzen, um ein Herabbrechen von Ästen zu verhindern, der Stamm ist zu erhalten.

Er ist während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen in der Baustelleneinrichtung vor mechanischen Beschädigungen oder Beeinträchtigungen des Stamms und des Wurzelbereichs (es gilt jeweils der Kronenumfang) ausreichend zu sichern. Baumaterial und Maschinen dürfen auf Flächen um die Bäume nicht abgelagert oder abgestellt werden. Der Baum ist ggf. durch einen Bauzaun zu sichern.

### A9.2 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

Mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Geeignete Arten für die Begrünung sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

Pro 150m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum. Pflanzzwang Einzelbäume (pz 1) 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. Geeignete Arten für eine extensive Dachbegrünung sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

## 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.

## Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus

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

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel, Zwerchhaus, 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 m<sup>2</sup> und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem 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 Gestaltung der unbebauten Fläche

Die nicht bebauten Flächen der Grundstücke entlang der öffentlichen Flächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerische anzulegen und zu unterhalten, soweit sie

nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Geeignete Arten für die Begrünung sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

### B3.2 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.

### B3.3 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.

## 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 m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche (A):  
 $V [\text{m}^3] = 0,018 \times A[\text{m}^2] - 0,8$

Gedrosselte Abflussmenge (Q<sub>dr</sub>): 0,5 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)

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 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

Der überschüssige gute Oberboden der versiegelten Bereiche des Plangebietes sollte zur Bodenverbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Bedingung für die Aufbringung ist die Verbesserbarkeit des Bodens (BWZ < 60). Hinweis: Ab einer Fläche von 500m<sup>2</sup> bedarf das Aufbringen von Bodenmaterial einer baurechtlichen und naturschutzrechtlichen Genehmigung. Bei Aufbringung des Bodens auf landwirtschaftliche Flächen ist zudem eine Bodenanalyse nach BBodSchV Anhang 2 Nr. 4 erforderlich.

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.

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

Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

### C3 Nutzung solarer Strahlungsenergie

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

### C4 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.

### C5 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 Vorhabensträger 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 temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abdichtung nach aaRdT) vorzusehen.

## C6 Geotechnik

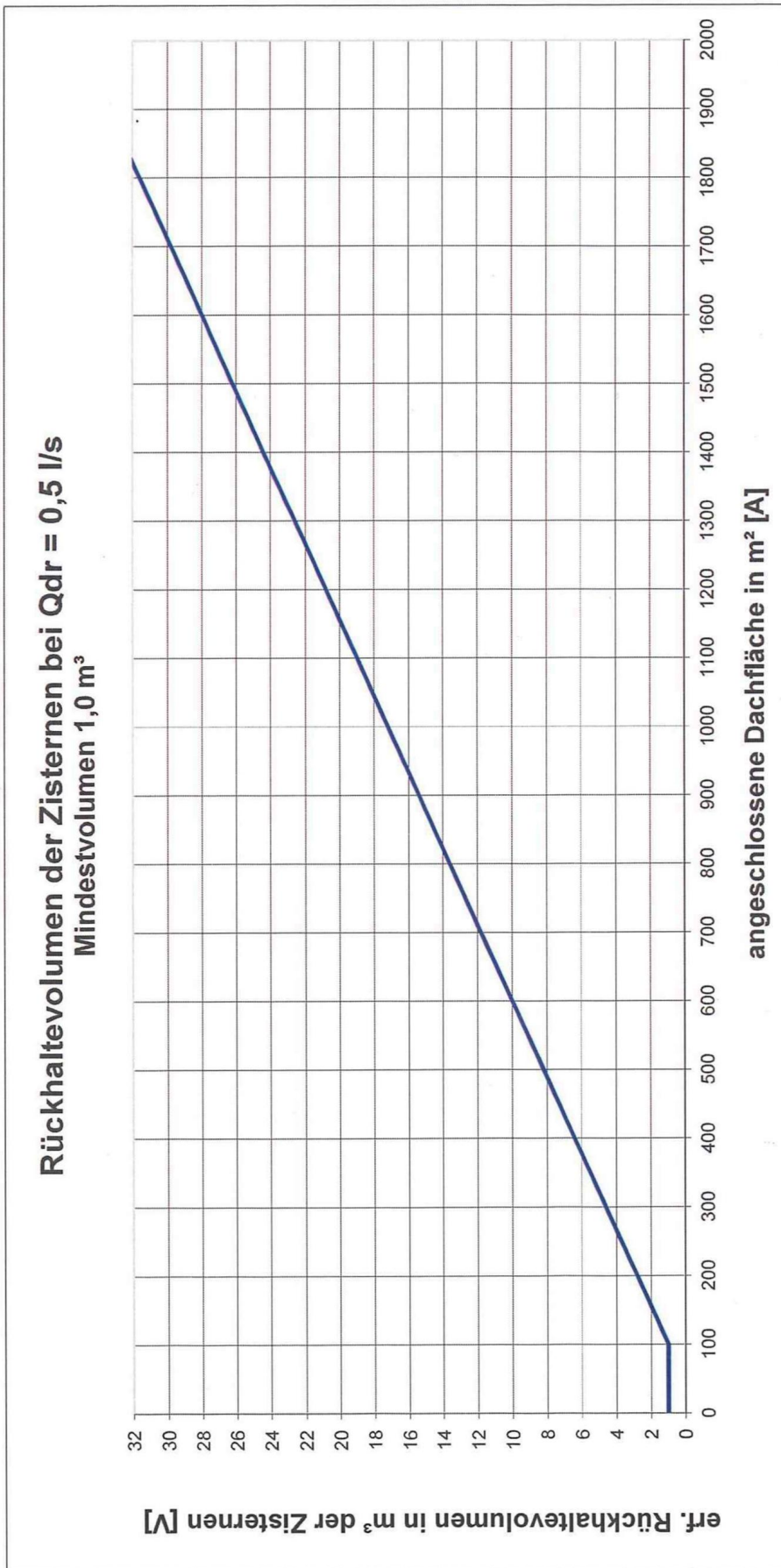
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) sowie des Oberen Muschelkalks. Diese werden in der nördlichen Hälfte des Plangebietes von holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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 verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

# C7 Diagramm zur Dimensionierung von Zisternen



Berechnungsformel (näherungsweise):  
 für  $A \leq 100$  gilt  $V = 1m^3$   
 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 Rückhalteziele. 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	21.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	31.05.2019
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	22.06.2019 bis 12.07.2019
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	22.06.2019 bis 12.07.2019
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	22.10.2019
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	31.10.2019
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	11.11.2019 bis 13.12.2019
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf von und Benachrichtigung 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	11.11.2019 bis 13.12.2019
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 platiphyllos</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 Zaunrose
<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:	Birnensorten:
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)

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	Geißblatt
<i>Lonicera henryi</i>	Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich