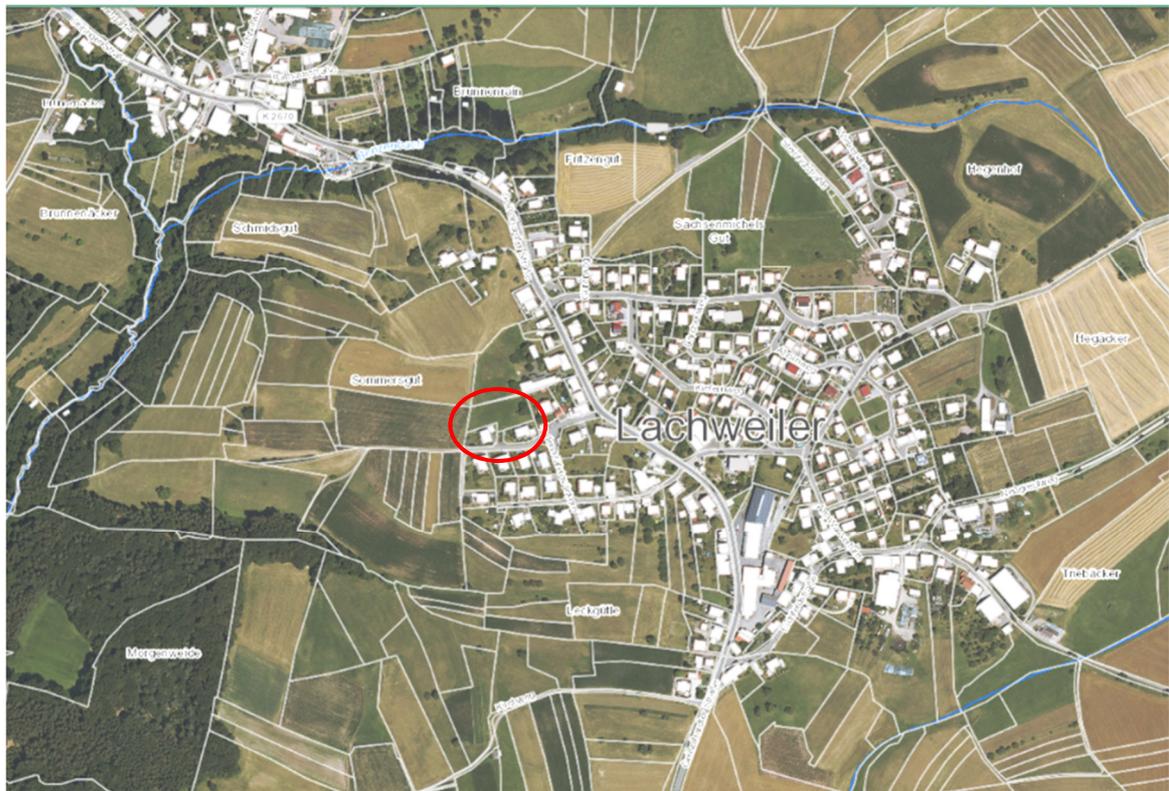


ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN „SOMMERSGUT SÜD“ IN LACHWEILER



BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13b BAUGB

Entwurf, Stand 18.12.2019

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNGEN

A. BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans
2. Lage im Raum
3. Städtebauliche Konzept
4. Geltungsbereich und Flächenbedarf
5. Auswirkungen der Planung / beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB
6. Übergeordnete Planungen – Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung
 - 6.1 Regionalplan
 - 6.2 Flächennutzungsplan
 - 6.3 Landesentwicklungsplan 2002 Baden Württemberg
7. Angrenzende und überplante Bebauungspläne
8. Schutzvorschriften und Restriktionen
 - 8.1 Schutzgebiete
 - 8.2 Biotopschutz
 - 8.3 Artenschutz
 - 8.3.1 Rechtliche Grundlagen
 - 8.3.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet
 - 8.3.3 Maßnahmen zum Erhalt und zur Förderung von Arten
 - 8.4 Gewässerschutz
 - 8.5 Denkmalschutz
 - 8.6 Immissionsschutz
 - 8.7 Wald und Waldabstandsflächen
 - 8.8 Altlasten
9. Beschreibung der Umweltauswirkungen
10. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 10.3 Nebenanlagen
 - 10.4 Bauweise
 - 10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)
 - 10.6 Zahl der Wohnungen
 - 10.7 Versorgungsanlagen und –leitungen
 - 10.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Äußere Gestaltung
 - 11.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünung
 - 11.3 Dachaufbauten und Zwerchbauten
 - 11.4 Einfriedungen, Stützmauern
 - 11.5 Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 11.6 Stellplätze
12. Verkehr-Erschließung
 - 12.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz
 - 12.2 Innere Erschließung
 - 12.3 Öffentlicher Personennahverkehr

- 13. Technische Infrastruktur
 - 13.1 Wasserversorgung
 - 13.2 Abwasserbeseitigung
 - 13.3 Stromversorgung
- 14. Soziale Infrastruktur
- 15. Bodenordnende Maßnahmen

B. TEXTTEIL

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- II. Örtliche Bauvorschriften
- III. Hinweise und Empfehlungen

VERFAHRENSVERMERKE

BEBAUUNGSPLAN

VORBEMERKUNGEN

Diese Ausarbeitung enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten Rechtsgrundlagen sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (LplG) vom 10.07.2003
- Baugesuch (BauGB) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 23.06.2015

Die Verfahrensschritte gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.

Gemäß § 13b BauGB i.V. m. § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13b BauGB i.V. m. § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Hinweis: teilweise wurden Punkte bezügl. Artenschutz und Grünordnung mit Pflanzlisten aus dem Umweltbericht2014/2015 (Büro Südwestplan GmbH, für B-Plan Sommersgut Nord) übernommen.

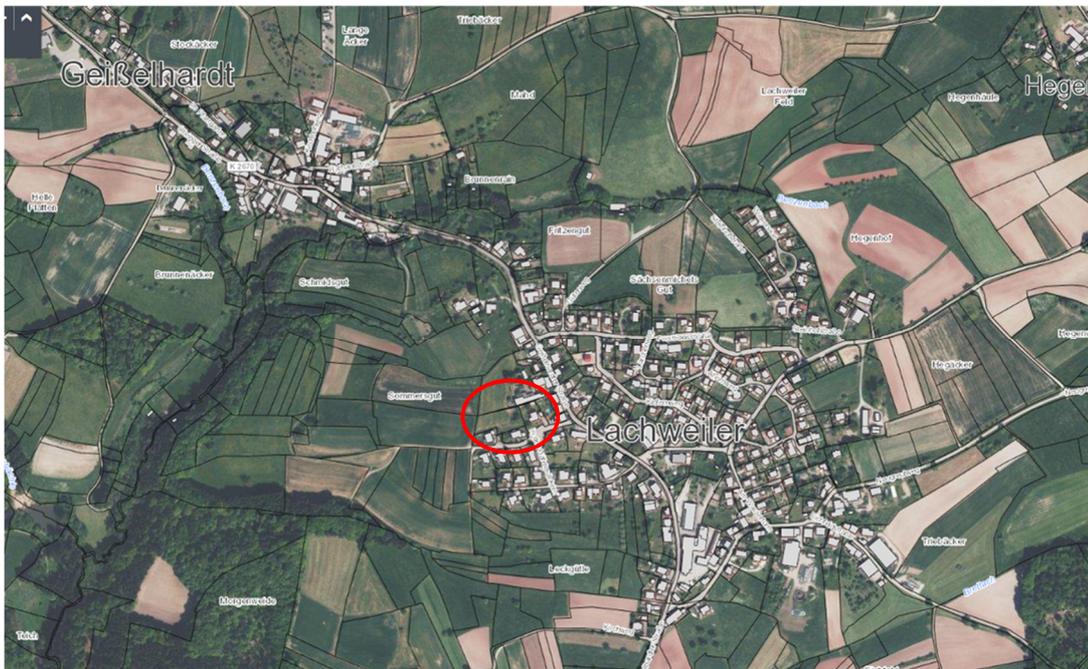
A. BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Mainhardt beabsichtigt zur Deckung eines konkreten Nachfragebedarfs an Wohnbauflächen und zur weiteren Eigenentwicklung Lachweiler-Geißelhardt einen Bebauungsplan am Ortsrand von Lachweiler, unmittelbar an das Baugebiet „Häfelesäcker“, aufzustellen.

2. Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Lachweiler. Der überwiegende Teil wird derzeit als intensive Grünlandfläche genutzt. Südlich und östlich schließt unmittelbar eine weitere Wohnbebauung an. Im Westen bestimmen landwirtschaftliche Nutzflächen das Landschaftsbild. Im Norden wird das Gebiet ebenfalls durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland) begrenzt. Die detaillierte Abgrenzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Sommergut Süd“ dargestellt. Die Lage ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Übersichtslageplan

3. Städtebauliche Konzeption

Das neue Baugebiet „Sommergut Süd“ orientiert sich durch die offene Bauweise im allgemeinen Wohngebiet und durch die max. Höhenfestlegung der Gebäude an das best. Wohngebiet Häfelesäcker und an den Ortskern.

Die zugelassenen Gebäudestellungen ermöglicht eine Orientierung nach Süden, um somit die aktive als auch passive Nutzung der Sonnenenergie optimal zu ermöglichen.

Insgesamt sollen die gewählten Festsetzungen Bauwilligen einerseits ausreichend Freiräume hinsichtlich der Anordnung und Gestaltung der Gebäude bieten, andererseits ist eine gewisse Homogenität des Baugebietes städtebauliches Ziel. So wird auf die strenge Ausrichtung und Reihung der Gebäude verzichtet.

Durch eine Eingrünungsfläche mit Sträuchern und Bäumen im westlichen Bereich erfolgt eine Abschirmung zur freien Landschaft.

4. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,218 ha (100%). Das Plangebiet umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke auf der Gemarkung Geißelhardt, Flur Lachweiler:

Flst.Nr. 52/2

Die Flächenanteile verteilen sich wie folgt:

• Allgemeines Wohngebiet (Bruttobauflächen)	0,193 ha	88,5 %
- überbaubare Flächen	0,102 ha	46,8 %
-		
- nicht überbaubare Flächen	0,091 ha	41,7 %
• Öffentliche Grünflächen	0,001 ha	0,5 %
• Verkehrsgrün	0,003 ha	1,4 %
• Verkehrsflächen	0,021 ha	9,6 %

Lageplan Geltungsbereich:



5. Auswirkungen der Planung / Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13b i.V. m § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 0,218 ha erfüllt.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet.

Durch das hier gegenständliche Aufstellen des Bebauungsplans ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes zu rechnen.

6. Übergeordnete Planungen – Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung

(§ 8 Abs. 2 Nr.1 BauGB)

6.1 Regionalplan

(§ 1 Abs. 4 BauGB)

Der Regionalplan des Regionalverbands Heilbronn Franken trifft folgende Aussage:

Die Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum soll sich vorrangig an zentralen Orten als Arbeitsplatzzentren und Siedlungsschwerpunkten orientieren. Im Regionalplan ist Mainhardt als Kleinzentrum ausgewiesen. Obwohl Mainhardt vorrangig als zentraler Ort als Siedlungsschwerpunkt zu betrachten ist, hat der Ortsteil Lachweiler einen erhöhten Wohnraumbedarf, der seit Jahren nicht erfüllt werden konnte.

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn Franken 2020“ ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche enthalten.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als geplante Wohnbaufläche enthalten.

6.2 Flächennutzungsplan

(§ 8 Abs. 2 BauGB)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2. Fortschreibung, rechtskräftig seit 08.04.2005) mit integriertem Teil des Landschaftsplans der Gemeinde Mainhardt sind für das Plangebiet Wohnbauflächen „W-Häfelesäcker Nord-Bereich Diem“ (Pkt. 5.1 Bauflächen im FNP) ausgewiesen.

Ausgleichsflächen sind im unmittelbar angrenzenden westlichen Bereich zur Gestaltung des neuen Ortsrandes vorgesehen.

6.3 Landesentwicklungsplan 2002 Baden Württemberg

Im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg werden zum Plangebiet keine flächenscharfen Aussagen getroffen. Die bindenden Rahmenbedingungen aus dem Landesentwicklungsplan 2002 BW und dem Regionalplan Heilbronn – Franken 2020 wurden durch die Aufnahme und Formulierung planerischer Zielsetzungen in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans und dem zeitgleich aufgestellten Landschaftsplan bereits hinreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund wird auf eine nochmalige Auflistung der entsprechenden Ziele und Grundsätze verzichtet.

7. Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- Bebauungsplan „Häfelesäcker“

8. Schutzvorschriften und Restriktionen

8.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Landschaftsschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Naturschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Naturdenkmale

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Wasserschutzgebiet

der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III Geißelhardt.

Naturpark

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Erschließungszone. Somit gilt der Erlaubnisvorbehalt nicht mehr.

8.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

8.3 Artenschutz

8.3.1 Rechtliche Grundlagen

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

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.

- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

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

8.3.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Bei den Untersuchungen (im Führjahr 2014, Umweltbericht Südwestplan) wurde als Ergebnis festgestellt, dass während der Begehungen im jetzigen Geltungsbereiches keine besonders oder streng geschützten Tierarten ermittelt wurden.

Somit sind weder mit einer Verletzungs- oder Tötungsgefahr besonders oder streng geschützter Tierarten, noch mit erheblichen Störungen oder Zerstörungen von fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen.

Es wurde auch innerhalb des intensiv bewirtschafteten Dauergrünlands kein potentieller Brutraum für Bodenbrüter festgestellt.

Als Fazit aus dem Umweltbericht 2011/15 bleibt festzuhalten, dass im derzeitigen Status bezogen auf die Fauna eine niedrige ökologische Wertigkeit besitzt.

Vergleicht man die bestehende Siedlung mit variierenden Gärten, Hecken, Sträuchern und Bäumen mit den angebrachten Bruthilfen und Nistkästen mit dem Untersuchungsgebiet aus artenschutzrechtlicher Sicht, ist die Siedlung als höherwertig einzustufen.

Die Habitatstrukturen haben sich seit der Bestandsaufnahme im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht geändert, so dass das Gutachten weiterhin Gültigkeit in seiner Aussage besitzt. Eine Überarbeitung des Gutachtens ist somit nicht notwendig.

8.3.3 Maßnahmen zum Erhalt und zur Förderung von Arten

Folgende Maßnahmen zum Erhalt und zur Förderung von geschützten Arten werden vorgeschlagen:

- Anlage des Mischtyps von Nutz- und Ziergärten im Privatbereich stellen Lebensräume mit gesteigerter Wertigkeit gegenüber der jetzigen intensiven

landwirtschaftlichen Nutzung dar. Ebenso die freien Feldhecken am westlichen Gebietsrand zur angrenzenden Freifläche.

8.4 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

Der Bebauungsplanbereich liegt in der Wasserschutzzone III Geißelhardt, festgelegt durch die Rechtsverordnung vom 07.12.1992 zum Schutz der Quellen Teich I bis III.

Überschwemmungsgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereichs noch werden welche von der Planung berührt.

8.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

8.6 Immissionsschutz

Durch die Planung sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

8.7 Wald und Waldabstandsflächen

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereichs noch werden welche von der Planung berührt.

8.8 Altlasten

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereichs noch werden welche von der Planung berührt.

9. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z.B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und

können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung soll die vorliegende Planung vornehmlich dem Wohnen dienen, in geringerem Umfang sollen jedoch gemäß den heutigen Anforderungen auch nicht störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden. Gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird aus diesem Grund ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen jedoch eingeschränkt.

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
- (2) Zulässig sind ausschließlich
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- (3) Ausnahmen werden keine zugelassen

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund einer effizienten Ausnutzung der Baufelder wird die Grundflächenzahl (GRZ) im WA mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht den in der Baunutzungsverordnung genannten Höchstgrenzen. Eine Überschreitung dieses Wertes wird auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung entbehrlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und einer maximalen Außenwand- und Firsthöhe in ausreichendem Maß begrenzt werden.

10.3 Nebenanlagen

Bis zu einer Kubatur von 40 m³ können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit mindestens 5,0 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Die maximale Höhe der Außenanlage darf die zulässige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

10.4 Bauweise

Zur Fortführung des aufgelockerten Siedlungscharakters wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Gesamtlänge von 18,0 m festgesetzt.

10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und Carports sind wie Nebenanlagen zu betrachten und aus diesem Grund auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Jedoch müssen sie aus städtebaulichen Gründen zur Straßenbegrenzungslinie mindestens einen Abstand von 5,0 m einhalten. Eine Ausnahme sind befestigte Stellplätze.

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

10.6 Zahl der Wohnungen

Im Sinne der Gebietscharakteristik wird die Zahl der Wohnungen pro Gebäude begrenzt. Dadurch soll erreicht werden, dass insbesondere die Anzahl der Garagen und Stellplätze dem Gebiet angepasst bleiben und dadurch hohes Verkehrsaufkommen auf den Anliegerstraßen vermieden wird.

Im WA wird jeweils die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen je Einzel- bzw. Doppelhaushälfte beschränkt.

10.7 Versorgungsanlagen und -leitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer optischen Beeinträchtigung des Siedlungsbildes und ist aus diesen Gründen nicht zulässig.

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

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung gemacht. Als Minimierungsmaßnahme ist zudem je Bauplatz ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen oder einer der best. Bäume zu erhalten.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung

Durch die Lage des Plangebiets im innerörtlichen Bereich von Lachweiler werden an die äußere Gestaltung von Gebäuden besondere Anforderungen gestellt ohne jedoch Bauherren übermäßig einzuschränken. Entsprechend der örtlichen Typik sind Gebäude zu verputzen oder zu verschalen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Materialien und Farben ist nicht zulässig.

(Hinweis: engobierte Dachsteine und Ziegel zählen nicht als reflektierende Materialien)

11.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Zur Wahrung des örtlichen Erscheinungsbilds wird das Spektrum möglicher Dachformen beschränkt.

Neben Sattel- und Krüppelwalmdächern werden aufgrund der verstärkten Nachfrage auch versetzte und „reine“ Pultdächer zugelassen. Die Dachneigung der Satteldächer ist in einer Spanne von 25° bis 45° auszuführen, Pultdächer dürfen eine Neigung von 12° bis 25° besitzen. Garagen oder Nebengebäude können nur als Flachdach ausgeführt werden, wenn diese als Terrasse des Hauptgebäudes genutzt werden.

Die Dachdeckung soll in Angleichung an die bestehende Bebauung mit Dachsteinen oder –ziegeln in den Farben rot, braun, grau oder anthrazit erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Grelle Farben sind nicht zulässig.

Aus ökologischen Gründen sind Dachbegrünungen, Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut grundsätzlich zugelassen.

11.3 Dachaufbauten und Zwerrhbauten

Dachaufbauten und Zwerrhbauten sind grundsätzlich zulässig. Sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt.

11.4 Einfriedungen, Stützmauern

Um eine massive Abschirmung der Baugrundstücke zu verhindern, werden Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hinsichtlich ihrer Ausbildung, Ausgestaltung und Höhe beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z. B. auch Thuja) nicht zulässig.

11.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Eine übermäßige Veränderung des bestehenden Geländes soll nach Möglichkeit vermieden werden. Abweichend von der Vorgabe der Landesbauordnung wird die Verfahrensfreiheit von Aufschüttungen und Abgrabungen auf 1,0 m herabgesetzt. Damit werden höhere Geländeänderungen der Verfahrenspflicht unterzogen.

11.6 Stellplätze

Aufgrund der hohen Fahrzeugdichte im ländlichen Raum und um die Wohnstraße nicht zusätzlich durch parkende Pkws einzuengen, ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten.

Je Wohnung sind aus diesem Grunde zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei der Garagenvorplatz (Stauraum) hierbei nicht anrechenbar ist.

12. Verkehr-Erschließung

12.1. Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Baugebiet ist durch die am östlichen Gebietsrand verlaufende Kreisstraße K2670 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Diese fungiert als Hauptdurchfahrtsstraße von Lachweiler und mündet in südl. Fahrtrichtung auf die B 14, welche eine Verbindung zum Hauptort und nach Schwäbisch Hall gewährleistet.

12.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung des kleinen Wohngebietes erfolgt über die Anbindung die Straße In den Häfelesäckern im Süden.

Die Straßenbreite der Wohnstraßen beträgt brutto zwischen 5,0 und 7,0 m. Auf die separate Anlage von Fußwegen kann aufgrund der geringen Verkehrsdichte verzichtet werden. Öffentliche Stellplätze sind teils auf den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Diese sind längs der Straße angeordnet, so dass die Straßenbreite punktuell auf 5,0 m reduziert wird, was gleichzeitig zur Verkehrsberuhigung führt.

12.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Ein Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs ist nicht erforderlich. Über die vorhandenen Buslinien besteht eine Anbindung des Teilorts nach Mainhardt und nach Schwäbisch Hall.

13. Technische Infrastruktur

13.1. Wasserversorgung

Die öffentliche Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Mainhardt. Die Anbindung erfolgt an die vorhandenen Leitungen in den Häfelesäckern.

13.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über Schmutz- Mischwasserkanäle bzw. Regenwasserkanäle für das Niederschlagswasser. Eine Regenrückhaltung erfolgt durch Zisternen auf den Baugrundstücken.

Der Anschluss erfolgt an den westlich verlaufenden bestehenden Mischwassersammelkanal.

13.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Energieversorgungsunternehmen EmW.

14. Soziale Infrastruktur

Ein Ausbau der sozialen Infrastruktur ist nicht erforderlich. Ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet sich im Bereich des Kindergartens in der Langäckerstraße.

15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Planaufstellung nicht notwendig.

Mainhardt, im Dezember 2019

Damian Komor, Bürgermeister

B. T E X T T E I L BEBAUUNGSPLAN „SOMMERSGUT SÜD“

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

Dem Bebauungsplan „ Sommersgut Süd“ liegt zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Allgemeine Hinweise:

Die Darstellung der geplanten Bauplatzgrenzen ist unverbindlich.

Die Punkte bezügl. Artenschutz und Grünordnung –Pflanzlisten wurden teils aus dem damaligen Umweltbericht 2014/15 für BG Sommersgut Nord (Südwestplan) übernommen.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

siehe Planeinschriebe

1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Die Ausnahmen für WA gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Sie darf im Einzelfall nicht überschritten werden.

Mit wasserdurchlässigen Belägen befestigte Stellplätze sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl nicht miteinzurechnen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Bsp.

WA	FH 9,0
0,4	I+DG
ED o	SD 22°-45°

Hinweis: Bei der Festsetzung Zahl der Vollgeschoss $Z = \max. II$

Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

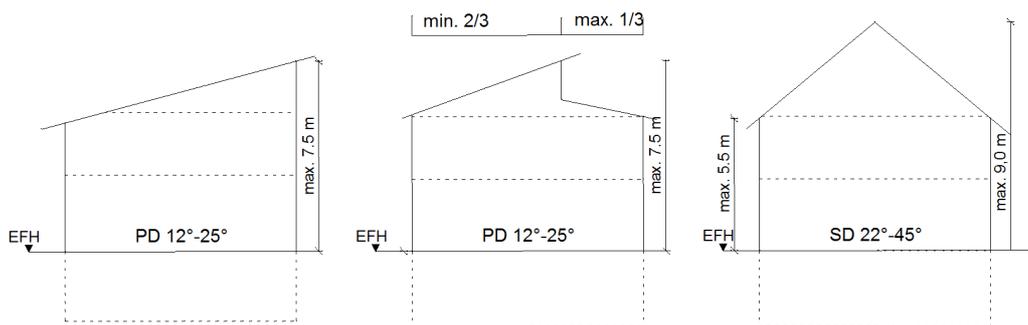
Bei Doppelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die zulässige Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Sie darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden. Die Firsthöhe bemisst sich ab Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe und Außenwandhöhe ist in der folgenden Systemskizze dargestellt.



2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf nicht mehr als 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen (gemittelter Wert entlang des Straßenrandes entlang des Baugrundstückes). Die Festsetzungen bezüglich Außenwand- und Firsthöhe sind zu beachten.

Technisch notwendige Dachaufbauten (z. B. Aufzugsschächte, Treppenhäuser, Lüftungsanlagen) und Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind über die festgesetzte Höhe hinaus zulässig.

3. Nebenanlagen

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

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig. Die Abstandsregelung der LBO ist zu beachten.

Die Höhe der Nebenanlage darf die zulässige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

4. Bauweise

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 18,0 m

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan (Hauptfirstrichtung). Abweichung bis 12° zulässig. Kürzere, senkrecht zur Haupttrichtung stehende Firste sind zugelassen (untergeordnete Firste).

6. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

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

7. Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungseinheiten zulässig.

8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Lageplan dargestellt. Die Anliegerstraße mit 5 m – 7 m Breite erhält einen verkehrsberuhigenden Ausbau und wird gemischt genutzt als Geh-, Fahr-, Park- und Grünfläche.

9. Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen und Telekommunikationsleitungen, außerhalb der rechtlichen Rahmenbedingungen ist nicht zulässig.

10. Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Leitungsträgers zur Führung und Unterhaltung von unterirdischen Ver-/Entsorgungsleitungen zu belasten.

11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,25 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m und erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Grundstückstiefe von 1,0 m zu dulden. Ebenso sind die Mastfundamente und Straßenbeleuchtungsmasten bis zu einem Abstand bis 0,5 m hinter der Fahrbahnbegrenzung zu dulden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Regenwasserrückhaltung

Die Speicherung von Regenwasser in Zisternen für Gießzwecke, WC-Spülung und Waschmaschinen sind zulässig. Die Einleitung von Abwasser und Oberflächenwasser aus befestigten privaten Flächen in die Regenwasserzisternen ist untersagt.

Insektenfreundliche Leuchtmittel

Für öffentliche und private Außenbeleuchtungsanlagen sind insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

Räumung des Baufeldes:

Eine Rodung von Gehölzen darf bzgl. der Brutvögel und Fledermäusen in Baumhöhlen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen.

Flächendeckende Schotterbeete in den privaten und öffentlichen Grünflächen sind nicht zulässig.

13. Flächen zum Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

13.1 Pflanzgebote

§ 9 (1) 25a BauGB Öffentliches Grün:

- Pfg 1 **Anpflanzen von Bäumen (Laubhochstämme)**
 Gemäß der Darstellung im Bebauungsplan sind die festgesetzten Einzelbäume auf den vorgezogenen Straßenbaumflächen zwischen den Parkbuchten anzupflanzen und zu unterhalten. Für ein einheitliches Erscheinungsbild ist eine der nachfolgend genannten Arten standortgerechter Laubgehölze 2. Ordnung zu verwenden.
 Bei Abgang sind die Bäume durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- Mittelgroße Bäume:
 Qualität = Alleebaum, 3xv., 18-20 mDB (Kronenansatz mind. 2,20 m)
 Acer platanoides "Cleveland" (Kugelförmiger Spitzahorn)
 Carpinus betulus "Fastigiata" (Säulenhainbuche)
 Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie" (Nichtfruchtende Straßenesche)
 Tilia cordata "Rancho" (Winterlinde Rancho)
 Tilia cordata "Roelvo" (Winterlinde Roelvo)?
- Pfg 2 **Verkehrsgrün**
 Anpflanzung von bodendeckenden Gehölzen in den vorgezogenen Straßenbaumflächen (jeweils mind. 5 m²) mit salzverträglichen Gehölzen / Stauden.
 Qualität: Topf 11 cm / P1
- Privates Grün:
- Pfg 3 **Anpflanzen von Bäumen (Laubhochstämme)**
 Auf den privaten Baugrundstücken sind je Grundstück ein standortgerechter Laubgehölze 2. Ordnung zu verwenden. Bei Abgang sind die Bäume durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Wahl des Standortes auf den privaten Grundstücken ist frei.
- Mittelgroße Bäume:
 Qualität = Alleebaum, 3xv., 16-18 mDB (Kronenansatz mind. 2,20 m)
 Acer platanoides "Cleveland" (Kugelförmiger Spitzahorn)
 Carpinus betulus "Fastigiata" (Säulenhainbuche)
 Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie" (Nichtfruchtende Straßenesche)
 Tilia cordata "Rancho" (Winterlinde Rancho)
 Tilia cordata "Roelvo" (Winterlinde Roelvo)
- Pfg4 **Begrünung unbebauter Grundstücksflächen**
 Die unbebauten und nicht für Garagenzufahrten in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind als Mischtyp von Nutz- und Ziergärten, also Gärten, die sowohl der Eigenversorgung mit Gemüse und Obst als auch der Erholung oder Repräsentationszwecken dienen, anzulegen und zu pflegen. Flächige Schotterbeete sind nicht zulässig.
 Anpflanzung mit je einem Hochstamm pro nicht überbauter Grundstücksfläche. Die Standorte der Hochstämme sind frei wählbar. Die Hochstämme sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- Laubbäume:
 Qualität = Hochstamm, 3xv., 16-18 mDB

Bäume nach Liste Pfg 3. Wahl der Sorten individuell freibleibend. Qualitätsangabe bindend.

Feldhecke mittlerer Standorte

Pfg 5 In den entsprechend festgesetzten Pflanzflächen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze zur freien Landschaft sind zur Eingrünung der Ortsrandlage Anpflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen vorzunehmen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Sträucher:

Qualität = 30 % SL 3xv., 150-200 mB
und 70 % v.Str., 100-150

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Hasel)

Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

Malus sylvestris (Holzapfel)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Prunus spinosa (Schlehe)

Pyrus communis (Wildbirne)

Rosa canina (Heckenrose)

Rosa rubiginosa (Weinrose)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sommergut Süd“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen, bei Faserplatten oder Metall darf der Anteil max. 30% der Gesamtfassade betragen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. stark glänzenden Materialien ist unzulässig. Die Möglichkeit der Anbringung von Solarkollektoren oder -zellen bleibt davon unberührt.

2. Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Zulässig sind allgemein gleichseitig geneigte Satteldächer, Krüppelwalmdächer, sowie „reine“ und versetzte Pultdächer. Die Dachneigung hat in einer Spanne von 22° bis 45° bei Satteldächern, bei Pultdächern von 12° bis 25° zu erfolgen.

Bei Satteldächern sind als Dacheindeckung nur Dachziegel oder Dachsteine in rot, rot-braun, grau bzw. anthrazit zugelassen. In untergeordnetem Maße sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Bei reinen und versetzten Pultdächern sind metallfarbene, Bleche allgemein zulässig.

Schadstoffabgebende Dacheindeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig.

Dachbegrünungen, sowie Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf oder innerhalb der Dachhaut allgemein zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind, sofern in das Hauptdach miteinbezogen, diesem in Dachform, -neigung und -deckung anzugleichen. Garagen und Nebengebäude können als Flachdach ausgeführt werden, wenn dieses als Terrasse genutzt wird.

3. Dachaufbauten und Zwerchbauten

(§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Einzelne Dachgauben bis 1/3, mehrere bis 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zur Giebelwand mind. 2,0 m
- Abstand zu First und Traufe mind. 1,0 m

Zwischbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

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

4. Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Geschnittene Hecken, Höhe maximal 1,50 m
- Zäune zur Einfriedigung privater Grundstücksflächen sind als Maschendraht-/ Stabgitter- oder Holzstaketenzäune bis 1,0 m Höhe zulässig, wenn sie begrünt oder in freiwachsenden bzw. geschnittenen Hecken geführt werden. Betonierete und andere massive Mauern auf der Grenze sind nicht zulässig.
Für Zaunabschnitte, die nicht in freiwachsenden / geschnittenen Hecken geführt werden, ist eine Begrünung der Zäune mit Kletterpflanzen auf mind. 20 % der freien Zaunlänge vorzunehmen. Die einzelnen Zaunabschnitte müssen auf ihrer gesamten Länge mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm als Durchschlupfmöglichkeit für Kleintiere (Igel o.ä.) montiert werden.
- Sockelmauern und immergrüne Hecken aus Nadelgehölz / Zypressengewächsen (z.B. Thuja) sind generell unzulässig.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stütz-Trockenmauern ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

5. Müllbehälter

(§ 40 LBO)

Plätze für bewegliche Abfallbehälter müssen von der Straße aus nicht einsehbar ausgebildet werden. Diese sind einzuhausen oder in die Hauptgebäude zu integrieren.

6. Garagen

(§ 37 LBO)

Zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten. Seitlicher Mindestabstand 1,00 m. Belagsflächen für Garagenvorplätze im privaten und Stellplätze im öffentlichen Bereich dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden. Sie müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Dränfugensteine, Rasengittersteine etc.) hergestellt werden; sofern keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist. Die Garagenvorplätze dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche entwässert werden. Für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften sind jeweils 2 Stellplätze oder Garagen je Wohnung zu bauen.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1, Nr. 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber der bestehenden Geländeoberfläche sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, verfahrenspflichtig.

8. Erdaushub

(§ 74 Abs. 3, Nr. 1 LBO)

Der Erdaushub aus Baugruben und Abgrabungen ist soweit wie möglich auf den einzelnen Baugrundstücken in Anpassung und Abgleichung an die Höhenlage der Nachbargrundstücke einzubauen.

9. Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind 2 Stellplätze herzustellen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

10. Schutz des Bodens und des Grundwassers

(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

(§§ 10 Nr. 3 + 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Die Bodenversiegelung ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dem Schutz des Oberbodens ist hohe Priorität einzuräumen. Der Oberboden ist zwischen zu lagern und wiederzuverwenden. DIN 18 915 (Bodenarbeiten) ist anzuwenden.

Um die Versickerungsrate für Wasser im Gebiet zu erhöhen und somit den Oberflächenabfluss zu reduzieren, sind alle privaten begeh- und befahrbaren Flächen (Garagenzufahrten) sowie die privaten und öffentlichen Park- und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Hierfür sind Pflasterbeläge mit breiten Fugen, Rasenpflaster, Drainagepflaster sowie wassergebundene Wegedecken geeignet.

Zum Schutz des Grundwassers sind für die Abwasserableitung auf den Baugrundstücken Kontrollschächte (Typ 2) zu versetzen und Abwasserrohre aus PP mit einer Ringsteifigkeit von mind. SN 10 u. integrierter Dichtungen zu verwenden. Nach Abschluss ist eine Dichtheitsprüfung (nach DIN EN 1610 mit Wasser) aller verlegten Abwasserleitungen durchzuführen und zu dokumentieren.

11. Dachflächenwasser

(§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Das anfallende Dachflächenwasser darf nur über eine Zisterne mit Retentionsvolumen abgeleitet werden. Der Einbau einer Zisterne auf privatem Baugrundstück mit mind. 3 m³ Rückhaltevolumen und Kleinmengendrossel ist vorgeschrieben. Der Drosselablauf und Überlauf muss an den Regenwasserkanal angeschlossen werden

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Denkmalschutz - Bodenfunde

Bei Durchführung der Bauausführung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanzen ist zumindest mit kurzfristigen Stillstandzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben fest gestellt werden, muss das Landratsamt, Bau- und Umweltamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Landratsamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

3. Bodenschutz

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

Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z.B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt –Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet, dass Erdmaterial von außerhalb angefahren wird, ist hierfür nur unbelasteter Erdaushub zugelassen (Z0).

- a) Wird bei Bauarbeiten organoleptisch (geruchlich, optisch) auffälliges Material angetroffen, ist das Landratsamt Schwäbisch Hall sofort zu verständigen.

Auf die Pflicht zur Einhaltung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere auf §§ 4 und 7 und der Bodenschutzverordnung, insbesondere § 12, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

- b) Bei Erdauffüllungen von mehr als 20 cm Schütthöhe ist vorher der humose Oberboden („Mutterboden“) abzuschleppen und nach erfolgter Auffüllung wieder aufzutragen. Allgemein ist die DIN 19731 zu befolgen.

- c) Entsprechend § 6 (1) Ziff. 16 der geltenden RVO ist das Errichten und Betreiben von Erdsonden und Grundwasserwärmepumpen verboten.
- d) Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungsmaßnahmen eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.
- e) Zu Beginn der Bauarbeiten ist der humose Oberboden abzuschleppen und in profilierten, geglätteten Mieten getrennt zu lagern. Nach Ende der Bauarbeiten ist der Oberboden nach erfolgter Untergrundlockerung in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.
- f) Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eintretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- g) Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- h) Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4. Geologie - Baugrund

Aktuelle Daten einer Baugrunduntersuchung im Gebiet liegen nicht vor. Im Vorfeld der ehemaligen Planung des Bebauungsplans Sommersgut Nord wurde 2015 ein Baugrundgutachten erstellt. Das Gutachten liegt bei der Gemeinde Mainhardt vor. Für Neubauten und Anlagen zur Nutzung von Erdwärme werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 auch zur Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken klären zu lassen.

5. Grundwasser

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

Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung Nr. 53-690.41 vom 07.12.1992 für die weitere Wasserschutzgebietszone III sind zu beachten.

Für das Abstellen von Baumaschinen und der Zwischenlagerung von Baustoffen während der Bauphasen ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet unbedingt darauf zu achten, dass technisch einwandfreie Geräte verwendet werden und die Schutzmaßnahmen im Umgang mit Schadstoffen (Gerätetreibstoffe, Schmiermittel etc.) beachtet werden, um Schadstoffeinträge in tiefere Bodenschichten zu vermeiden.

6. Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt teils an einem leicht geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den angrenzenden Flächen in die Baugrundstücke einströmen. Um Beeinträchtigungen, insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

7. Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

8. Niederschlags- u. Schmutzwasser

Das Versickern von Niederschlagswasser wird -soweit im Wasserschutzgebiet III zulässig- empfohlen.

Die Eindeckung der Dächer aus unbeschichteten metallischen Materialien (Kupfer, Zink, Titanzink und Blei) ist zur Vermeidung der Schwermetallanreicherung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zulässig.

Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.).

Für Flächen (Straßen-/Hofflächen) auf den behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser anfällt und keine ausreichende Vorbehandlung möglich ist, ist die Einleitung in die Kanalisation erforderlich.

9. Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden –Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z.B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten.

Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u.a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	03.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	18.04.2019
Auslegungsbeschluss	am	24.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§3 Abs. 2 BauGB)	am	23.08.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	30.08.2019
	bis	30.09.2019
Erneute Ortsübliche Bekanntmachung (§3 Abs. 2 BauGB)	am	08.11.2019
Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	15.11.2019
	bis	13.12.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	18.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	__._.2019

Aufstellung:

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeinde Mainhardt

Gemeinde Mainhardt,

Mainhardt, den _____

Mainhardt, den _____

Damian Komor, Bürgermeister

Damian Komor, Bürgermeister

Bearbeitung:

Ingenieurbüro Bürgel

Untermünkheim, den _____