Gemeinde Wolfschlugen



Lageplan Städtebauliche Konzeption mit Luftbild vom Plangebiet, o. Maßstab (Darstellung FPZ)

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

„Unterer Berg – im Bereich südliche Bergstraße - 1. Änderung“

Stand: Entwurf vom 15.09.2020

Inhaltsverzeichnis:

A Rechtsgrundlagen 3

B Textliche Festsetzungen 3

1. Planungsrechtliche Festsetzungen 3
1.1 Art der baulichen Nutzung 3
1.2 Maß der baulichen Nutzung 4
1.2.1 Überbaubare Grundfläche 4
1.2.2 Gebäudehöhen 4
1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen 4
1.4 Bauweise 4
1.5 Stellung der baulichen Anlagen 4
1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 5
1.7 Nebenanlagen 5
1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 6
1.9 Flächen für Stellplätze und Garagen 6
1.10 Verkehrsflächen 6
1.11 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen 6
1.12 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 6
1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 7
1.14 Verwendungsverbot für bestimmte luftverunreinigende Stoffe bei Heizanlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 7
1.15 Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 7

2. Örtliche Bauvorschriften 8
2.1 Dächer 8
2.2 Fassadengestaltung 9
2.3 Werbeanlagen 9
2.4 Außenantennen 9
2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke 10
2.6 Einfriedungen und Stützmauern 10
2.7 Abstandsflächen 10
2.8 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser und zum Verwenden von Brauchwasser 10
2.9 Niederspannungsfreileitungen 11
2.10 Zahl der notwendigen Stellplätze 11
2.11 Ordnungswidrigkeiten 11

C Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise 11
1. Altlasten 11
2. Natur- und Artenschutz 11
3. Geologie 12
4. Erdaushub / Bodenschutz 13
5. Grundwasserschutz 13
6. Abwasserleitung, Regenwasserbehandlung 13
7. Denkmalschutz / Bodendenkmale 13
8. Löschwasserversorgung 13
9. Flächen für die Feuerwehr 14
10. Abfallwirtschaft 14
11. Gutachten und Untersuchungen 14

Verfahrensvermerke / Ausfertigung 16

Anhang: Pflanzliste **17**

Textteil zum Bebauungsplan

„Unterer Berg – im Bereich südliche Bergstraße - 1. Änderung"

Stand: Entwurf vom 15. September 2020

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

B Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 1 ff. BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

(1) Zulässig sind:

- Wohngebäude, die Zahl der Wohnungen je Gebäude ist gemäß Ziffer 1.8 beschränkt.

(2) ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO sind:

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und Anlagen sowie entsprechende Gewerbebetriebe für sportliche Zwecke außer als Freianlagen (§ 1 (9) BauNVO).

(3) nicht zulässig gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke als Freianlagen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen,
- Anlagen der Fremdwerbung als Haupt- u. Nebenanlagen (§ 1 (6) + (9) sowie § 14 (1) 3 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO)

1.2.1 Überbaubare Grundfläche

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO, der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und der zulässigen Höhe der baulichen Anlage (maximale Traufhöhe THmax in Bezug auf die EFH) gemäß § 18 (1) BauNVO. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Lageplan bzw. in der Nutzungsschablone eingetragen.

(2) Die zulässige Grundfläche (GRZ) darf gemäß § 19 (4) 1 BauNVO mit den Grundflächen von oberirdischen offenen Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ 0,60 betragen.

(3) Die zulässige Grundfläche (GRZ) darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche mit ihren Zufahrten bis zu 90 v.H. überschritten werden, wenn die Erdüberdeckung mindestens 0,60 m ab Oberkante Rohdecke über der Tiefgarage beträgt.

1.2.2 Gebäudehöhen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der Gebäude wird als Höchstgrenze durch die Eintragung der maximal zulässigen Traufhöhe (THmax) im Lageplan festgesetzt. Maßgebend ist die Bestimmung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der baulichen Anlagen gemäß Ziffer 1.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen i.V. mit der Festsetzung der Höhe der Traufkante, gemessen ab EFH gemäß Eintrag im Lageplan sowie der festgelegten maximalen Gebäudetiefe und der zulässigen Dachneigung. Die Traufhöhe muss auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge in einer Höhe ausgebildet werden.

Die Traufhöhe wird ab der festgelegten EFH (Höhe üNN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gemessen

1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

(1) Die Höhenlage der Gebäude ist durch die Angabe der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußboden) im Lageplan als Höhe (üNN) festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe (THmax) ist auf die festgesetzte EFH zu beziehen.

(2) Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann um maximal 30 cm abgewichen werden. Tiefer als die angrenzende Erschließungsstraße/Wege darf die EFH jedoch nicht liegen.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) 2 und (1) 2a BauGB i.V. mit §§ 22 ff. BauNVO)

i.V. mit § 74 (1) 7 LBO

(1) Entsprechend den Eintragungen im Lageplan sind als Bauweise die „Offene Bauweise“ gemäß § 22 (2) BauNVO als Einzelhäuser oder Doppelhäuser sowie die „Abweichende Bauweise“ gemäß § 22 (4) festgesetzt.

(2) Bei der „Abweichenden Bauweise 1“ (a1) ist eine Unterschreitung des seitlichen Mindestgrenzabstandes von 2,50 m auf bis zu 1,80 m i.V. mit § 74 (1) 7 LBO (s. örtl. BV Ziff. 2.7) zulässig. Auflagen zum Brandschutz sind von dieser Unterschreitung unberührt.

(3) Bei der „Abweichenden Bauweise 2“ (a2) ist eine Unterschreitung des seitlichen Mindestgrenzabstandes von 2,50 m auf bis zu 2,20 m i.V. mit § 74 (1) 7 LBO (s. örtl. BV Ziff. 2.7) zulässig. Auflagen zum Brandschutz sind von dieser Unterschreitung unberührt. Die zulässige Gebäudelänge ist auf maximal 21,00 m begrenzt.

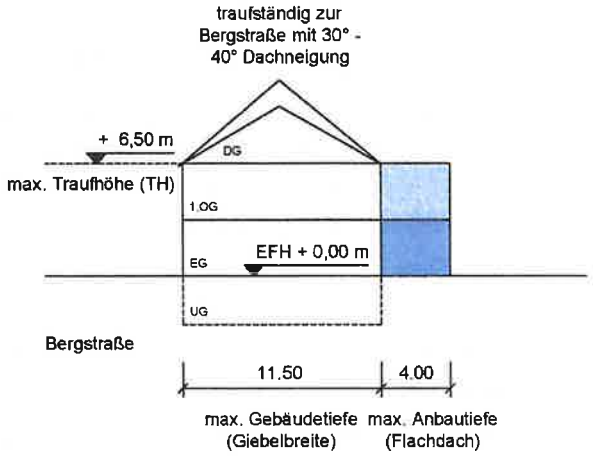
1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die maßgeblichen Fassaden der Baukörper sind parallel bzw. senkrecht zu der im Lageplan festgesetzten Hauptfirstrichtung anzuordnen.

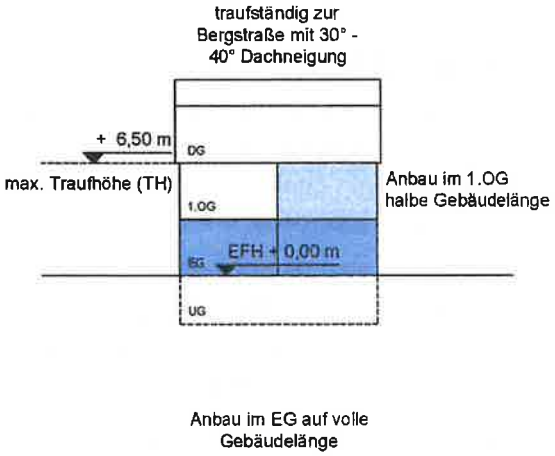
1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1)2 BauGB i.V. mit § 16 und § 23 BauNVO)

(1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß § 23(3) bestimmt.

(2) Gebäude, deren Hauptfirstrichtung parallel (traufständig) zur Bergstraße verlaufen, haben innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine maximal zulässige Bebauungstiefe, d.h. Giebelbreite des Hauptgebäudes von 11,50 m. Auf der straßenabgewandten Seite sind eingeschossige Anbauten mit einer maximalen Bebauungstiefe bis zu 4,00 m für die gesamte Gebäudelänge zugelassen. Anbauten, die höher als 3,00 m sind, sind auf die Hälfte der Gebäudelänge begrenzt. Die Höhe der Anbauten ermittelt sich über die EFH und die Wandhöhe (s. 1.2.2 Gebäudehöhen).



Schemaskizze Querschnittansicht (o.M.)



Schemaskizze rückwärtige Schnittansicht (o.M.)

(3) Für Gebäude, deren Hauptfirstrichtung senkrecht (giebelständig, z.B. Bauweise a1 oder a2) zur Bergstraße ausgerichtet sind, ist eine Überbauung der gesamten Tiefe des Baufensters für das Hauptgebäude zulässig.

(4) Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten unterirdisch nicht für Tiefgaragen.

1.7 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) i.V. mit § 23 (5) BauNVO)

(1) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sowie Gebäude/Gebäudeteile gemäß § 50 (1) LBO sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Davon ausgenommen, d.h. zulässig sind:

- Garten- und Gewächshäuser mit einem umbauten Raum von max. 20 m³ und einer Höhe von max. 3,00 m, nicht jedoch zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzung bzw. als Grenzbebauung entlang der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze. Es ist 1 Garten- oder 1 Gewächshaus je Baugrundstück zugelassen.
- Terrassen einschließlich Überdachungen, Pergolen und Außentreppenanlagen bis zu einer Grundfläche von 30 m²,
- Einfriedungen und Stützmauern (s. 2.6 der örtlichen Bauvorschriften).

(2) Standplätze für Müllsammelbehälter sowie Abstellanlagen für Fahrräder und Kinderwägen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den im Lageplan kennzeichneten Flächen für Garagen/ Carports/ Stellplätze zugelassen.

(3) Die Dächer der Nebenanlagen sind mit flachen Dächern zu versehen und gemäß Ziffer 1.15 (3) der Planungsrechtlichen Festsetzungen sowie Ziffer 2.1 (1) der örtlichen Bauvorschriften zu begrünen.

(4) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind integriert in Fassaden und auf den Dachflächen gemäß Ziffer 2.1 (4) der örtlichen Bauvorschriften zulässig.

1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl der Wohnungen (WE) wird je Wohngebäude wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind:

- bei Einzelhäusern (E, a1, a2) bis zu einer Gebäudelänge von 15,00 m bis zu 3 WE
- bei Einzelhäusern (E, a1, a2) ab einer Gebäudelänge von 15,00 m bis zu 4 WE
- bei Doppelhäusern (D, a1, a2) je Doppelhaushälfte bis zu 2 WE.

1.9 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

(1) Ebenerdige, offene oder überdachte Stellplätze (offene Garagen im Sinne von § 1 (1) GaVO, Carports) und Garagen als geschlossene Garagen im Sinne von § 1 (2) GaVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (§ 12 (1) BauNVO). Die zulässige Ausführung ist über Planeinschrieb festgesetzt.

Die Dächer sind gemäß Ziffer 1.15 (3) der Planungsrechtlichen Festsetzungen sowie 2.1 (5) der örtlichen Bauvorschriften zu begrünen.

(2) Zwischen Stellplätzen (offen oder überdachte Carports) und öffentlicher Verkehrsfläche (Fahrbahnrand bzw. Gehweghinterkante) ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

(3) Tiefgaragen sind generell zulässig. Die zulässige GRZ darf gemäß Ziffer 1.2.1 (3) der Planungsrechtlichen Festsetzungen überschritten werden.
Die Dächer der Tiefgaragen sind gemäß Ziffer 1.15 (4) der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Ziffer 2.1 (6) der örtlichen Bauvorschriften zu überdecken und zu begrünen.

1.10 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Im Lageplan sind die Verkehrsflächen jeweils mit ihrer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Aufteilung und die Höhen der im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der rechtlichen Festsetzungen.

1.11 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Alle innerhalb des Planungsgebiets verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Versorgungsanlagen sind in Gebäude oder andere bauliche Anlagen zu integrieren.

1.12 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB) i.V. mit § 74 (3) 2 LBO

(1) Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

(2) Zur Beschränkung des Niederschlagsabflusses in das Kanalsystem ist auf jedem Baugrundstück eine Anlage zur Rückhaltung des Niederschlagwassers (Retentionszisterne) einzurichten. Das erforderliche Rückhaltevolumen muss mindestens 3 m³ betragen. Die Retentionszisterne kann mit einer Brauchwasserzisterne kombiniert werden. Überlaufe sind an das öffentliche Kanalnetz (Mischsystem) anzuschließen.

Die Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten.

(3) Auf den befestigten Flächen dürfen keine wasserbelastenden Tätigkeiten sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgenommen werden.

Auf das Förderprogramm zur Dachbegrünung und Regenwassernutzung der Gemeinde Wolfschlugen vom 01.01.2020 wird hingewiesen. Die Förderung greift, wenn das Gesamtvolumen 2 m³ über dem vorgeschrieben Volumen des Bebauungsplans (hier 3 m³) liegt.

1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)

Im gesamten Bereich des Bebauungsplans werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V. mit dem ökologischen Ausgleich festgesetzt.

(1) Die Beläge von Parkplätzen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Sicker-, Drainfugenpflaster). Für die verwendeten Oberflächen-, Fugen- und Bettungsmaterialien ist eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ) erforderlich. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

(2) Zum Schutz von Vegetationsflächen und schonender Umgang mit Boden ist die Baustellenabwicklung so zu organisieren, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen geschont und nicht über das notwendige Maß hinaus befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Diese Flächen sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Hinweise zum Bodenschutz unter Kapitel C, Ziff. 4 sind zu beachten.

(3) Für die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken, die mit Geh- und Fahrrechten festgelegt sind, dürfen nur Lampen mit niedrigem Blau- und Ultraviolettanteil im Strahlungsspektrum wie z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten und LED sowie abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse, die nur erforderliche Bereiche erhellen, verwendet werden (insektenfreundliche Beleuchtung).

1.14 Verwendungsverbot für bestimmte luftverunreinigende Stoffe bei Heizanlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) 23 BauGB)

Es gilt ein Verwendungsverbot für Kohle, Kohleprodukte und Öl zu Heizzwecken und zur Warmwasserversorgung. Zu verbrennendes Holz muss den Anforderungen der Verordnung über Kleinfeueranlagen (1. BImSchV) in der jeweils geltenden Fassung entsprechen.

1.15 Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25a BauGB) i.V. mit § 9 (1) LBO

(1) **Pflanzgebot 1 (Pfg 1) -** *„Pflanzung von Einzelbäumen"*

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte, mittelkronige, hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste (Anlage 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen um bis zu 3,0 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Es wird empfohlen auf Klimabäume zurückzugreifen, da die Vorzone keine großen Baumquartiere ermöglicht und so der Austrocknung des Baumes vorgebeugt werden kann. (Anlage 1 Pflanzliste, Klimabäume)

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist verbindlich. Auf den Grundstücken mit Einzelhausbebauung ist jeweils ein Baum, auf den Grundstücken mit Doppelhausbebauung je 1 Baum pro Doppelhaus zu pflanzen. Vorhandene hochstämmige Bäume, die erhalten werden, können hierbei angerechnet werden.

(2) **Pflanzgebot 2 (Pfg 2) -** *„Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen"*

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (§ 9 (1) LBO). Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen).

Auf den rückwärtigen, nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind standortgerechte heimische, klein- bis mittelkronige, hochstämmige Bäume zu pflanzen. Hierbei sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm oder Obstbäume lokaltypischer Sorten mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu verwenden (Pflanzliste s. Anhang).

Auf den Grundstücken mit Einzelhausbebauung sind jeweils mindestens zwei Bäume, auf den Grundstücken mit Doppelhausbebauung je ein Baum zu pflanzen.

Vorhandene hochstämmige Bäume, die erhalten werden, können hierbei angerechnet werden.

Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen, in ihrer artgemäßen Entwicklung zu fördern und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

(3) **Pflanzgebot 3 (Pfg 3)** - *„Extensive Dachbegrünung"*

Die Flachdächer (0° - 10°) der Garagen/ Carports sowie von baulichen Anlagen, sofern diese nicht als Terrassen genutzt werden, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten (s. Pflanzliste im Anhang). Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 12 cm betragen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden.

(4) **Tiefgaragendecken**, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke verwendet werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Tiefgaragendecken sind mit einer Erdaufschüttung von mindestens 0,60 m über Drainschicht zu versehen. Wenn ein Begrünungssystem insgesamt mit Bewässerung vorgesehen wird, können geringere Aufbauhöhen als Ausnahme zugelassen werden.

2. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V. mi § 74 LBO)

Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Die äußere Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen (z,B. Garagen) ist nach Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild aufeinander abzustimmen. Dazu dienen die nachfolgenden Bauvorschriften:

2.1 Dächer

(§ 74 (1) 1 LBO)

(1) Wohngebäude sind mit symmetrischen Satteldächern und einer Dachneigung zwischen 30°- 40° sowie der im Lageplan gekennzeichneten Firstrichtung zulässig. Unterschiedliche Dachneigungen an einem Gebäude sind nicht zugelassen. Die Dachdeckung ist in mittleren bis dunkleren Rot -und Brauntönen zu halten.

Anbauten an der straßenabgewandten Seite sind mit flachen Dächern mit Dachbegrünung gemäß Ziffer 1.15 (3) zulässig. Ein Teilbereich bis 50 v.H. der Dachfläche ist als begehbare Dachterrasse zulässig.

Auf das Förderprogramm zur Dachbegrünung und Regenwassernutzung der Gemeinde Wolfschlugen vom 01.01.2020 wird hingewiesen. Förderung greift erst bei der Herstellung von höherwertigen Gründächern wie Retentionsgründach bzw. Biodiversitätsdachgründach.

(2) Dachaufbauten in Form von **Dachgauben** sind ab einer Dachneigung von 40° zulässig. **Dacheinschnitte** und **Dachflächenfenster** sind bei geneigten Dächern ab 30° Dachneigung zulässig:

- Dachgauben sind nach Anzahl, Art, Maß und Anordnung auf die Charakteristik des Hauptdachs und die Gliederung der Gebäudefassade abzustimmen. Zulässig sind Schlepp- und Giebelgauben sowie Gauben mit flachem Dach. Es ist nur eine Gaubenart je Dachseite zugelassen.
- Die Summe der Breite der Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf 40 v.H. der Dachlänge nicht überschreiten.
- Der obere Abstand bis zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,00 m betragen, gemessen in der Horizontalen vom Schnittpunkt des Daches/Firstes der Dachgaube mit dem Hauptdach. Der seitliche Abstand zum Dachrand (Ortgang) muss mind. 1,50 m betragen.

(3) Es ist ein **Zwerchgiebel** je Hausseite zulässig. Folgende Angaben sind einzuhalten:

- Zwerchgiebel müssen sich als untergeordnete Bauteile in das Gesamtgebäude einfügen. Die Dacheindeckung des Zwerchgiebels muss der des Hauptdaches entsprechen. Die Seitenflächen und die Frontseite von Zwerchgiebeln müssen sich in Materialwahl und Gestaltung auf

die Fassade des Hauses beziehen. Der Zwerchgiebel ist bündig mit der Fassade des Hauptgebäudes auszubilden.

- Die Breite von Zwerchgiebeln ist auf 40 v.H. der Gesamtbreite des Daches beschränkt. Die Breite eines Zwerchgiebels darf 5,00 m nicht überschreiten. Der Abstand des Zwerchgiebelfirstes zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,00 m und der Abstand der Traufe des Zwerchgiebels zum Ortgang des Hauptdaches muss mindestens 2,50 m betragen.
- Neben einem Zwerchgiebel sind Dachgauben zulässig. Die Summe der Breiten von Gauben und Zwerchgiebeln darf insgesamt nicht mehr als 50 v.H. der Dachbreite einnehmen.

(4) **Energiegewinnungsanlagen** auf Dächern sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder parallel zur Neigung der Dachfläche angebracht werden. Aufgeständerte Paneele sind generell nicht zulässig.

(5) **Garagen** sowie überdachte Stellplätze in den dafür ausgewiesenen Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit flachen Dächern mit Dachbegrünung gemäß der Planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 1.15 (3) zulässig. Ein Teilbereich bis 50 v.H. der Dachfläche ist als begehbare Dachterrasse zulässig.

(6) Tiefgaragendecken, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke verwendet werden, sind als Vegetationsflächen mit einer Erdaufschüttung von mindestens 60 cm gemäß Ziffer 1.15 (4) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

(1) Die Fassaden sind ruhig und zurückhaltend mit einheitlichen Materialien und gedeckten, aufeinander abgestimmten Farben zu gestalten. Für die Gestaltung der Fassade zum öffentlichen Raum sind maximal 2 bis 3 Materialien bzw. Farben zu verwenden.

(2) Bei der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen sind stark reflektierende Materialien und Farben mit Signalwirkung (grell leuchtende Farben einschließlich reinweiß) nicht zulässig.

(3) Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

(4) Solaranlagen auf Fassaden sind flächenbündig oder als senkrechte flächenhaft angebrachte Elemente zulässig.

(5) Fassadenbegrünung: Fassaden von Gebäuden und Bauteilen sind an geeigneten Stellen mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

(1) Werbeanlagen im Sinne von § 2 Abs. 9 LBO sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen sind Werbeschilder (Größe max. 30 x 60 cm), die am Gebäude an der Stätte der Leistung angebracht werden.

(2) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder grellen Farben sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches sind unzulässig.

(3) Unzulässig sind Werbeanlagen auf nicht bebauten privaten Grundstücksflächen und Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen (Großflächenwerbung) bestimmt sind.

2.4 Außenantennen (§ 74 (1) 1 und 4 LBO)

(1) Mehr als eine Außenantenne (Sende- oder Empfangsanlage) je Gebäude ist unzulässig. Die Aufstellung ist nur auf dem Dach des Hauptgebäudes zulässig und ausschließlich für das eigene Grundstück zu nutzen.

(2) Satellitenempfangsantennen sind farblich ihrem Untergrund bzw. Hintergrund anzupassen. Auf Dächern müssen sie mindestens 2,00 m unter Firsthöhe bleiben und von Dachkanten mindestens 2,00 m Abstand einhalten.

Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung u. Nutzung von unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 (1) und § 74 (1) 3 LBO)

(1) Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind überwiegend als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Stauden entsprechend der Pflanzliste im Anhang 1. Nadelgehölze sowie standortfremde, exotische Zierpflanzen dürfen nicht verwendet werden.

Zusammenhängende Kies- und Schotterflächen größer als 2,00 m² sind nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind Garagenzufahrten.

Hinweis: Regelungen zu befestigten Flächen und zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken wird auf die Planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß Ziffer 1.12 und 1.13 verwiesen.

(2) Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,60 m anzudecken und zu begrünen. Es wird auf die Festsetzung zur Gestaltung und Begrünung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke unter Ziffer 1.14 und 1.15 der Planungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen.

2.6 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

(1) Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind zulässig:
- als Gehölzhecke aus standortgerechten Laubgehölzen (s. Pflanzliste im Anhang 1) oder in einer Kombination mit transparenten Holz- bzw. Drahtgeflechtzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m im Vorgartenbereich bzw. 1,50 m seitlich und im rückwärtigen Grundstücksbereich;
- als Natursteinmauern bzw. Gabionen bis max. 60 cm Höhe in Verbindung mit einer Bepflanzung durch laubtragende Hecken/Sträucher (s. Pflanzliste im Anhang 1) bis zu einer Höhe von 1,20 m im Vorgartenbereich bzw. 1,50 m seitlich und im rückwärtigen Grundstücksbereich.

(2) Nicht zulässig sind Einfriedigungen in Form von geschlossenen baulichen Elementen.

(3) Höhendifferenzen zwischen privaten Grundstücksflächen und/oder öffentlichen Verkehrs-/ Grünflächen sind entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf durch Böschungen oder Stützmauern auszugleichen. Die Höhe für Stützmauern liegt bei maximal 1,50 m, das Steigungsverhältnis des Hanges darf 1:1,5 nicht überschreiten. Stützmauern und Böschungen sind in den Bauvorlagen darzustellen. Die Hinweise zum Bodenschutz unter C Ziffer 4 sind zu beachten.

Hinweis: Das gesetzliche Nachbarrecht ist zu beachten.

(4) Im Bereich von Einmündungen sind Hecken, Zäune und Natursteinmauern bzw. Gabionen mit Bewuchs nur in einem Abstand von mindestens 30 cm von der straßenseitigen Grundstücksgrenze und bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Die maximale Höhe von 60 cm bei Natursteinmauern bzw. Gabionen ist hierbei zu berücksichtigen (Punkt 2.6 (1)).

(5) Standplätze für bewegliche Müllsammelbehälter sind mit dem Haupt- oder Garagengebäude zu verbinden oder von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandt in die Einfriedung zu integrieren.

2.7 Abstandsflächen (§ 5 (7) i.V. mit § 74 (1) 7 LBO)

Der seitliche Grenzabstand zum Nachbargrundstück nach § 5 (7) LBO ist bei den Baugrundstücken mit der Abweichenden Bauweise a1 und a2 außer Kraft gesetzt. Eine Unterschreitung des seitlichen Grenzabstandes ist entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 1.4 Bauweise (2) und (3) zulässig.

2.8 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser und zum Verwenden von Brauchwasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Auf die Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Ziffer 1.13) wird verwiesen.

2.9 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.10 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) 2 und 3 LBO)

(1) Abweichend zu § 37 (1) LBO wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß § 74 (2) 2 LBO wie folgt erhöht: 1,5 Stellplätze je WE

(2) Die maximale Anzahl der Stellplätze wird gemäß § 74 (2) 3 LBO auf 2,0 Stellplätze je WE festgesetzt.

(3) Der Abstand vor einer Garage oder Carport mit mindestens 5,0 m kann als Stellplatz angerechnet werden.

2.11 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

C. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

1. Altlasten (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB):

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten bei der Erschließung des Baugebietes bislang nicht bekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so ist umgehend das Landratsamt Esslingen zu verständigen und der weitere Handlungsbedarf abzustimmen.

2. Natur - und Artenschutz

2.1 Eine objektbezogene Artenschutzprüfung wird im Rahmen der Genehmigungsplanung künftiger Neu-, Umbau- und Abrissvorhaben durchgeführt.

Bei den geplanten Maßnahmen ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen:

- Bei der Sanierung bzw. dem Abriss bestehender Gebäude sind insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu berücksichtigen. Hinweis: Internetauftritt des Tübinger Projektes „Artenschutz am Haus": www.artenschutz-am-haus.de.
- Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen.
- Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans großflächige Glasflächen vorgesehen sind, sind hierfür möglichst sogenannte Orniluxscheiben zu verwenden, um Vogelschlag zu vermeiden.
- Bauliche Anlagen aller Art sollten sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden. Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden.

- Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden.
- Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen.
- Außerdem sind die Grundsätze einer umweltfreundlichen Beleuchtung (z.B. NAV-Lampen, nach unten gerichtete Leuchten oder für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdende Leuchten) zu beachten.
  Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen folgende Internet-Links:
  https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-umruesten.html
  https://biosphaerenreservat-rhoen.de/nachhaltige-beleuchtung-aber-welche.

2.2 Schutz von Vegetationsflächen und schonender Umgang mit Boden

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen geschont und nicht über das notwendige Maß hinaus befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Diese Flächen sind unter Beachtung der DIN 18920 durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Hinweise zum Bodenschutz unter Kapitel D, Ziffer 1 sind zu beachten.

2.3 Die Pflanzenliste im Anhang ist Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen.

Hinweis: Zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft siehe Ziffer 1.13 der Planungsrechtlichen Festsetzungen.

2.4 Schutz vorhabensbedingt nicht entfallender Bäume: Die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten. Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien ist nicht zulässig. Während der Bauzeit sind Schutzzäune aufzustellen.

Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Regelungen in der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Verbindung mit den in der RAS-LP 4 getroffenen Regelungen.

Festlegung des Rodungszeitraums: Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten).

3. Geologie

Allgemeine Hinweise:
Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.
Hinweis auf Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de / geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäner Lösslehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Erdaushub / Bodenschutz

Brauchbarer Erdaushub soll einer Wiederverwendung zugeführt werden, soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Baugebiets. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes-, Bodenschutz- und Altlastengesetzes des Landes (LBodSchAG) sowie des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere die §§ 4 und 7 sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen.

5. Grundwasserschutz

Das Plangebiet ist größtenteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Bauteile, die ins Grundwasser einbinden sind bis zu einem vom WBA zu definierenden Bemessungswassersrand wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Dauernde Grundwasserableitungen sind unzulässig. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen – untere Wasserbehörde - einzureichen.

6. Abwasserleitung, Regenwasserbehandlung

Bei der weiteren Planung sind § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 46 Absatz 2 Nummer 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) zu beachten. Die vorgesehenen Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung müssen, soweit rechtlich möglich, im Bebauungsplanverfahren als Festsetzungen im Textteil festgeschrieben werden. Sollte die Dachbegrünung nicht zur Ausführung kommen, muss das durch die Dachbegrünung nicht erstellte Retentionsvolumen durch eine anderweitige Retentionsmaßnahme (zum Beispiel Retentionszisterne oder Rigole oder sonstige Anlage) auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden.

7. Denkmalschutz / Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Auf die Meldepflicht solcher Funde und die übrigen Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten werden oder Einzelfunde auftreten, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 25 – Denkmalpflege, Berliner Straße 12 in 73728 Esslingen am Neckar unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Entdeckung von Funden ist unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart einer Verkürzung der Frist zustimmt. Auf die Bestimmungen in §20 DSchG wird verwiesen.

8. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW -Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

9. Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung für Baden-Württemberg vorzusehen.
Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind.
Zwischen den anzuleiternden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (zum Beispiel Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden, da sie den Einsatz des Rettungsgerätes behindern oder gegebenenfalls nicht möglichmachen.

10. Abfallwirtschaft

Die Erschließung für die Müllabfuhr ist durch die Bergstraße ausreichend geregelt.
Allerdings müssen Möglichkeiten zur Bereitstellung der Müllbehälter am Abfuhrtag geschaffen werden. Die bereitgestellten Behälter müssen für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugängig sein. Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein, daher ist diese von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht möglich. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass auf Grund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen.

11. Gutachten und Untersuchungen

Die u.g. Untersuchungen sind bei der Gemeindeverwaltung Wolfschlugen zu den Öffnungszeiten einzusehen.

11.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Prof. Dr. Küpfer, StadtLandFluss, Büro für Landschaftsplanung, Gewässerrenaturierung und Kulturlandschaftsnutzung.

Im Ergebnis der in vorliegender Relevanzprüfung getroffenen Abschichtung kann bei einem Großteil der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten(gruppen) ein Vorkommen im Planungsgebiet bzw. ein Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. In den, durch die Bebauungsplanänderung ermöglichten Eingriffsbereichen können bei den Vögeln einzelne Brutplätze einiger ubiquitärer, anspruchsarmer Frei- oder Höhlenbrüter betroffen sein. Bei diesem Artenspektrum werden Individuenverluste (Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch eine Durchführung der notwendigen **Gehölzrodungen** außerhalb der Brutzeit **zwischen Oktober und Februar** vermieden. Unter Umständen betroffene Nistkästen sind an bestehen bleibende Gehölze im Umfeld umzuhängen.
An den Gebäuden im Planungsgebiet können Brutplätze des Hausrotschwanzes liegen. Zur Vermeidung des Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Eier, Jungvögel) bei diesem im Allgemeinen weit verbreiteten Nischenbrüter sind die im Rahmen der Bebauungsplanänderung geplanten **Umbaumaßnahmen** außerhalb der artspezifischen Brutzeit **zwischen August und März** durchzuführen. **Alternativ** können die betroffenen **Gebäude** vor Beginn der Maßnahmen **auf einen tatsächlichen Brutplatz** des Hausrotschwanzes **überprüft** werden.
Im Dachbereich (Giebelseiten) **des Gebäudes Bergstr. 27** sind etwa drei Brutplätze des Haussperlings vorhanden. Zur Vermeidung des Tötungsverbots sind an diesem Gebäude eventuelle **Umbaumaßnahmen** im Dachbereich außerhalb der Brutzeit der Art **zwischen Oktober und Februar durchzuführen.** Der entstehende Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten ist durch das **Anbringen** einer entsprechenden Anzahl **von künstlichen Nisthilfen** für den Haussperling an diesem Wohnhaus oder geeigneten Gebäuden im Umfeld zu kompensieren.
An den Wohnhäusern Nr. 11, 15 und 21 können **Fledermausquartiere** hinter Fassadenverkleidungen bzw. im Dachbereich **nicht ausgeschlossen** werden. Da die Gebäude im Planungsgebiet nur von außen begutachtet wurden, kann diese Untersuchung keine Prüfung (Gebäudebegehung)

auf Fledermausquartiere im Einzelfall ersetzen. Brutplätze von Gebäudebrütern und Fledermausquartiere können zudem im Laufe der Zeit wieder neu entstehen oder auch hinfällig werden (z.B. durch Verfallsprozesse oder Umbaumaßnahmen). Bei tierökologischen Aussagen wird im Allgemeinen eine Verlässlichkeit von maximal fünf Jahren angenommen. Somit sind spätestens nach Ablauf dieser Frist, im Zuge eines konkreten Bauantrags, Untersuchungen bzw. konkrete **Aussagen im jeweiligen Einzelfall notwendig.**

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungs- und CEF-maßnahmen sowie der Vorkehrungen zum Risikomanagement werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht erfüllt.

Hinweis: Auf die objektbezogene Artenschutzprüfung je Grundstück wird nochmals hingewiesen.

Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss nach § 13a BauGB durch Gemeinderat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am: 16.12.2019
Veröffentlichung Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt	am: 15.01.2020
Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	am: 16.12.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 2 (1) BauGB im Amtsblatt	am: 15.01.2020
Planauflage	vom: 20.01.2020 bis 28.02.2020
Behandlung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Beschluss zur Weiterführung des B-Plan-Verfahrens	am: 25.05.2020
Auslegungsbeschluss	am: 13.07.2020
Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	am: 13.07.2020
Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 2 (1) BauGB im Amtsblatt	am: 22.07.2020
Planauflage	vom: 27.07.2020 bis: 11.09.2020
Behandlung der Stellungnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung	am: 12.10.2020
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am: 12.10.2020
Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB im Amtsblatt	am: 21.10.2020

Bestätigung:
Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplans stimmen mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in dem Beschluss vom 12.10.2020
zum Ausdruck bringt, überein.

Zur Beurkundung

Wolfschlugen, den 16.10.2020

gez. .....
Bürgermeister M. Ruckh

Wolfschlugen, den 16.10.2020

gez. .....
Bürgermeister M. Ruckh

1110.1_2020-09-15_TextFest_BP Unterer Berg_1.Ä Satzungsfassung

Anlage 1
zu Teil B Ziffer 1.15 des Textteils zum Bebauungsplan
„Unterer Berg – im Bereich südliche Bergstraße – 1.Änderung“

Pflanzliste zur Gehölzverwendung

Hinweis: Bei den Begrünungsmaßnahmen ist standortgerechtes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland" / Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland" bzw. Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken" gemäß entsprechender Zertifikate bzw. Einzelnachweisen zu verwenden.

Bäume, Hochstamm, 3 x bzw. 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 bzw. 20-25 cm

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	**Betula pendula**
Birne	Pyrus communis
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	**Acer campestre**
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Speierling	Sorbus domestica
Spitzahorn	Acer platanoides
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	**Prunus avium**
Winterlinde	Tilia cordata

Obstbäume, Hochstämme, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Stammumfang 12-14 cm
Robuste, lokaltypische Sorten auf Sämlingsunterlage:
Apfel- und Birnensorten für den Streuobstbau

Klimabäume	Amberbaum	Liquidambar styraciflua
	Baum-Magnolie	Magnolia kobus
	Blumen-Esche	Fraxinus ornus
	Dreizahnahorn	Acer buergerianum
	Eisenholzbaum	Parrotia persica ‘Vanessa’
	Fächerblattbaum	Ginkgo biloba
	Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
	Gleditschie	Gleditsia triacanthos ‘Skyline’
	Hainbuche	Carpinus betulus ‘Frans Fontaine’
	Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
	Japanische	Zelkovie Zelkova serrata ‘Green Vase’
	Purpur-Erle	Alnus x spaethii
	Rotesche	Fraxinus pennsylvanica ‘Summit’
	Schnurbaum	Sophora japonica ‘Regent’
	Silberlinde	Tilia tomentosa ‘Brabant’
	Spanische Eiche	Quercus x hispanica ‘Wageningen’
	Ulme	Ulmus Lobel
	Ungarische Eiche	Quercus frainetto ‘Trump’
	Zerr-Eiche	Quercus cerris
	Zürgelbaum	Celtis australis

Weitere Informationen zu Klimabäumen: https://www.lve-baumschule.de/pflanzen/klimabaeume/
https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste

Sträucher, 2 x bzw. 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60–100 cm bzw. 150-200 cm

Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuss	**Corylus avellana**
Heckenkirsche *	Lonicera xylosteum
Gewöhnlicher Liguster *	**Ligustrum vulgare**
Gewöhnliches Pfaffenhütchen *	Euonymus europaeus
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Faulbaum	Frangula alnus
Roter Hartriegel	**Cornus sanguinea**
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Schlehe	**Prunus spinosa**
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Trauben-Holunder *	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball *	**Viburnum lantana**
Wein-Rose	**Rosa rubiginosa**

* nicht auf Kinderspielplätzen

Hinweis: Fettschrift: Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt werden sollen.

geeignet zur Bepflanzung des Baumumfeldes:

Bodendecker, 3 - 9 Stück pro m², mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Efeu	Hedera helix
Fünffinger-Strauch	Potentilla, in Sorten
Gefleckte Taubnessel	Lamium maculatum
Spierstrauch	Spiraea, in Sorten
Blauroter Steinsame	Buglossoides purpurocaerulea
Blut-Storschschnabel	Geranium sanguineum
Kaukausvergissmeinicht	Brunnera macrophylla

Stauden und Gräser

Prachtstorchschnabel	Geranium x magnificum
Weißer Storchschnabel	Geranium sanguineum 'Album'
Waldstorchschnabel	Geranium sylvaticum 'Mayflower'
Storchschnabel	Geranium endressii
Storchschnabel	Geranium macrorrhizum 'Spessart'
Teppich-Waldsteinia	Waldsteinia ternata
Taglilien	Hemerocallis in Sorten
Immergrün	Vinca minor 'Grüner Teppich'
Salbei	Salvia officinalis, in Sorten
Katzenminze	Nepeta x faassenii
Fetthenne	Sedum telephium 'Herbstfreude'
Oregano	Origanum vulgare, in Sorten
Frauenmantel	Alchemilla mollis
Gemeine Schafgarbe	Achillea millefolium
Reitgras	Calamagrostis x acutiflora
Rutenhirse	Panicum virgatum
Riesensegge	Carex pendula

Extensive Dachbegrünung, Schichthöhe 12-15 cm

Stauden:	Dalmatiner Polster-Glockenblume	Campanula portenschlagiana
	Hängepolster-Glockenblume	Campanula poscharskyana
	Teppich-Hornkraut	Cerastium arvense
	Karthäuser-Nelke	Dianthus carthusianorum
	Teppich-Schleierkraut	Gypsophila repens 'Rosa Schönheit'
	Gewöhnliches Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
	Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
	Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
	Frühlings-Fingerkraut	Potentilla neumanniana
	Großblütige Braunelle	Prunella grandifora
	Kleines Seifenkraut	Saponaria ocymoides
	Illyrisches Bohnenkraut	Satureja montana ssp. illyrica
	Trauben-Steinbrech	Saxifraga paniculata
	Kleinasien-Sedum	Sedum lydium
	Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
	Kamtschatka-Fetthenne	Sedum kamtschaticum
	Tripmadam	Sedum refexum
	Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
	Kaukasus-Fetthenne	Sedum spurium
	Dachwurz-Hybriden	Sempervivum-Hybriden
	Bressingham Thymian	Thymus doerferi Bressingham Seedling'
	Kriechender Thymian	Thymus serpyllum
Gräser:	Blau-Schwingel	Festuca glauca
	Stachel-Schwingel	Festuca punctoria
	Blaugraues Schillergras	Koeleria glauca
Zwiebel- und Knollenpflanzen:		
	Blau-Lauch	Allium caeruleum
	Nickender Lauch	Allium cernuum
	Gelber Lauch	Allium favum
	Nickender Lauch	Allium nutans
	Berg-Lauch	Allium senescens ssp. montanum
	Kugel-Lauch	Allium sphaerocephalon
	Kleine Bart-Iris in Sorten	Iris-Barbata-Nana in Sorten