

**Stadt Forchtenberg**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# **„ERWEITERUNG BAUGEBIET BÜHL“**

**vom 11.10.2016**

## **TEXTTEIL**

### **Inhaltsverzeichnis**

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

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung **über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

## 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung mit Umweltbericht einschließlich integriertem Grünordnungsplan
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Bühl“ im Gebiet der Stadt Forchtenberg Ortsteil Sindringen Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm, Juli 2016
- Erläuterungen zur Teilrodung eines Biotops auf den Flurstück Nr. 329 und Nr. 330, Gemarkung Sindringen vom 21.09.2015, Roland Steinbach, Freier Landschaftsarchitekt, Öhringen

## 5 Geltungsbereich

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

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

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

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

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

## A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

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

### A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

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

### A2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

## A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der Firsthöhe (FH) und der Traufhöhe (TH) und der maximalen Wandhöhe (WH) entsprechend den Planeinschriften.

### **Im WA<sub>1</sub> (Bebauung hangseits der Erschließungsstraße) sind zulässig:**

Die Bezugshöhe (BZH) ergibt sich aus dem Schnittpunkt des **vorhandenen Geländes talseits** mit dem Gebäude in der Mitte der Gebäudefassade.

Die Firsthöhe bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der festgesetzten BZH und dem First gemessen.

Die Traufhöhe wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Bei Flachdächern entspricht die festgesetzte Traufhöhe der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Die Höhe der Gebäude mit Flachdächern wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und der Oberkante Attika gemessen.

Die maximal zulässige Wandhöhe talseitig wird zwischen dem talseitig geplanten Gelände entsprechend Bauvorlage und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen.

### **Im WA<sub>2</sub> (Bebauung talseits der Erschließungsstraße) sind zulässig:**

Die Bezugshöhe (BZH) ergibt sich aus der in der Mitte der Gebäudefassade **interpolierten Straßenhöhe der Erschließungsstraße**.

Die Firsthöhe bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der festgesetzten BZH und dem First gemessen.

Die Traufhöhe wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Bei Flachdächern entspricht die festgesetzte Traufhöhe der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Die Höhe der Gebäude mit Flachdächern wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und der Oberkante Attika gemessen.

Die maximal zulässige Wandhöhe talseits wird zwischen dem talseits geplanten Gelände entsprechend Bauvorlage und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen.

### **Für das gesamte Plangebiet gilt:**

Die Wandhöhe darf auf 1/3 der Gebäudelänge um max. 1,00 m überschritten werden.

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

## A3 Bauweise

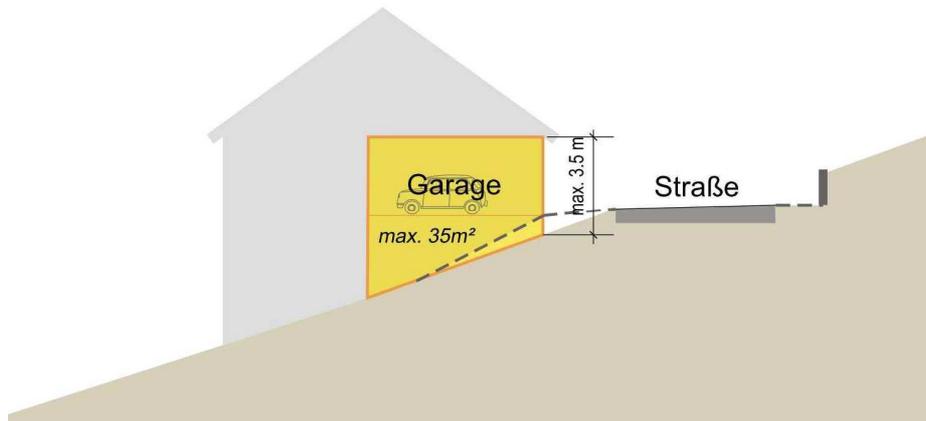
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

ED: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

Für Garagen talseits der Erschließungsstraße ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einem einseitigen Grenzbau zulässig, sofern

- 1.) die Wandhöhe nicht mehr als 3,50 m, gemessen ab Schnittpunkt höchster Punkt der Geländeoberfläche beträgt und
  - 2.) die sichtbare Wandfläche nicht größer als 35 qm ist.
- In diesem Falle sind abweichend zu § 6 Abs. 1 Satz 2 LBO Abstandsflächen nicht erforderlich vor Außenwänden von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nur Garagen oder Nebenräume enthalten. Die Ermittlung der Wandhöhe und der Wandfläche ist entsprechend § 6 Abs. 1 LBO vorzunehmen.

### Systemskizze



## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

### Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten

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

## A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

## **A6 Offene Stellplätze und Garagen**

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

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überdachte Stellplätze („Carports“) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

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

In der pz/pb-Fläche sind Garagen und Stellplätze grundsätzlich unzulässig.

## **A7 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO pro Grundstück zahlenmäßig auf 1 und großemäßig auf 25 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt begrenzt. Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradstellplätze.

In der pz/pb-Fläche sind die zuvor genannten Nebenanlagen grundsätzlich unzulässig.

## **A8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes auf max. eine WE je Wohngebäude bei Doppelhäusern und max. 2 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern festgesetzt.

## **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A9.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze**

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

- A9.2 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen**  
Flachdächer (0° bis 5°) von Gebäuden, Garagen und Carports mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern sind extensiv mit einer mindestens **10 cm** dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.  
Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervolumen von mindestens 30 l/m<sup>2</sup> oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich.
- A9.3 Außenbeleuchtung**  
Im Plangebiet ist nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zulässig (z. B. mit Natriumniederdruckdampflampen, LEDs).
- A9.4 Schutz des Bodens während der Bauphase**  
Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.
- A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Das eingetragene Leitungsrecht ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
- A11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- A11.1 Pflanzbindung – Erhalt von Feldhecken (pb)**  
Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind die gekennzeichneten Feldhecken dauerhaft zu erhalten. Im Nahbereich der zu erhaltenden Baumbestände ist eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche nicht zulässig. Der Wurzelraum ist auf Dauer von Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes gemäß DIN 18920 "Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" zu sichern. Abgängige Sträucher sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste 3 zu ersetzen.

## **A11.2 Pflanzzwang**

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

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

### **Pflanzzwang – Einzelbäume**

Je Grundstück ist 1 hochstämmiger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste 1 oder 2 zu entnehmen.

### **Pflanzzwang (pz ) auf privaten Grundstücksflächen**

Die mit pz gekennzeichneten, privaten Flächen sind vollständig mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 bis 3 zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ein Zugang zum parallel verlaufenden Feldweg ist mit einer Breite von bis zu 3 m zulässig.

Alle zur Gestaltung der privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **Pflanzzwang – Begrünung der privaten Grundstücksfläche**

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Mindestens 30% davon sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollten eine 25 - 30%ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen. Die auf den Grundstücken durchgeführten Gehölzpflanzungen müssen zu mindestens 50 % aus standortheimischen Arten der Pflanzenlisten 1-3 bestehen.

### **Pflanzzwang – Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer und bis zu 5° geneigte Dachflächen, die keine Aufenthaltsfunktion erfüllen, sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens **10 cm** dauerhaft mit Arten der Pflanzliste 5 zu begrünen.

# B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### B1.1 Dachgestaltung

#### **Dachform/-neigung**

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form können zugelassen werden:

für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc., für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).

#### **Dachdeckung**

Zulässig sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer.

Sofern bei bestehenden Gebäuden andere Dachneigungen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

#### **Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind als Schleppgauben, stehende Gauben, Segmentbogengauben (Tonnengauben), Spitzgauben (Dreiecksgauben), Trapezgauben oder Walm-dachgauben zulässig.

Einzelne Gauben sind bis zu einer Länge von 3,50 m als zulässig.

Dachgauben müssen von der unteren Dachbegrenzung mindestens 1,00 m, vom First mindestens 0,75 m, vom Ortgang (seitlichen Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) mindestens 1,50 m Abstand einhalten.

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand neben einander liegender Dachgauben muss mindestens 1,00 m betragen.

Dachgauben sind nur in der unteren Dachebene zulässig (siehe Schemaskizze Begründung).

Dachgauben sind bei flach geneigten Pultdächern (9°- 20°) nicht zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

#### **Dacheinschnitte**

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

Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten darf 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten.

### **Quergiebel / Querhaus**

Die Breite des Quergiebel/-haus darf 1/3 der Gebäudelänge. Die Firstoberkante des Quergiebel/-hauses muss mindestens 0,75 m niedriger als der Hauptfirst sein. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten Quergiebel, Querhaus darf max. ½ der der Dachlänge nicht überschreiten.

## **B1.2 Materialien**

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

## **B2 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 2 m<sup>2</sup> und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselnde m, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche**

Die nicht bebauten Flächen der Grundstücke entlang der öffentlichen Flächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerische anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

### **B3.2 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind als lebende Einfriedung oder als blickoffener Zaun zulässig. Sie sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen. Ihre maximale zulässige Höhe darf 1,25 m nicht überschreiten.

### **B3.3 Stützmauern**

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,50 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m zurück zu setzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. Stützmauern sind aus Naturstein/Muschelkalk zu erstellen, entweder in Gabionen oder als Blocksteinsatz.

## **B4 Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

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

Für Wohnungen mit weniger als 60m<sup>2</sup> Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz herzustellen. Für diese Stellplätze gilt im Übrigen § 37 LBO entsprechend.

## **B5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,5 m des natürlichen Geländeverlaufs sind nicht zulässig. Dabei ist darauf zu achten, dass der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich geändert wird. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

Ausnahmsweise können nach Prüfung der Bauvorlage auch Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,5 m zugelassen werden.

# C HINWEISE

## C1 Geländeschnitte, Freiflächengestaltungsplan

Der Bauvorlage sollten als Bestandteil des Lageplanes mindesten zwei Geländeschnitte beigefügt werden, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhen hervorgehen. Der Bauvorlage sollte ebenfalls ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzung beigefügt werden.

## C2 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden Württemberg 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 Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

## C3 Bodenschutz

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

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

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

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

## C4 Nutzung solarer Strahlungsenergie

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

## C5 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

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

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

## C6 Geotechnik

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

In Daten des hochauflösenden Digitalen Geländemodells sind östlich anschließend an das Planungsgebiet morphologische Strukturen erkennbar, die auf Hanginstabilitäten hinweisen könnten.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Versickerung Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 - ggf. unter besonderer Berücksichtigung etwaiger Hanginstabilitäten - durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

## C7 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebiets "Oberes Tal, Sindringen " (LUBW-Nr. 155).

Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung vom 15.01.1994 für das Wasserschutzgebiet sind zu beachten.

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

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

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

Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohl drainagen sind nicht zulässig.

Bei Gründungen im Einflussbereich von lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser wird empfohlen, die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abdichtung nach DIN 18195) vorzusehen.

## D VERFAHRENSVERMERKE

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat<br>§ 2 Abs. 1 BauGB  | 20.03.2012                |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses<br>§ 2 Abs. 1 BauGB   | 29.03.2012                |
| Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit<br>§ 3 Abs. 1 BauGB   | 02.04. bis 31.05.2012     |
| Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und<br>sonstige Träger öffentlicher Belange<br>§ 4 Abs. 1 BauGB   | 02.04. bis 30.05.2012     |
| Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat  | 14.08.2012                |
| Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung<br>§ 3 Abs. 2 BauGB  | 26.10.2012                |
| Öffentliche Auslegung des Planentwurfes<br>§ 3 Abs. 2 BauGB  | 29.10. bis 26.11.2012     |
| Einholung von Stellungnahmen von Behörden<br>und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum<br>Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung<br>§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB                   | 29.10. bis 26.11.2012     |
| Erneuter Auslegungsbeschluss des Planentwurfes   | 19.01.2016                |
| Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung<br>§ 3 Abs. 2 BauGB   | 29.01.2016                |
| Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfes<br>§ 3 Abs. 2 BauGB  | 08.02.2016 bis 08.03.2016 |
| Einholung von Stellungnahmen von Behörden<br>und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum erneuten Planentwurf<br>und Benachrichtigung von der erneuten öffentlichen Auslegung<br>§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB | 08.02.2016 bis 08.03.2016 |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes<br>§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW  | 11.10.2016                |
| Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften<br>§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW   | 11.10.2016                |
| Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen<br>und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent-<br>spricht (Ausfertigung).<br>Forchtenberg, den .....                        |                           |
| Michael Foss, Bürgermeister  |                           |
| Inkrafttreten des Bebauungsplanes<br>durch ortsübliche Bekanntmachung<br>§ 10 Abs. 3 BauGB   | 21.10.2016                |
| Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften<br>durch ortsübliche Bekanntmachung<br>§ 10 Abs. 3 BauGB   | 21.10.2016                |

# E ANHANG

## Pflanzenlisten zur Gestaltung

### Pflanzenliste 1: Bäume, großkronig

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

### Pflanzenliste 2: z.B. Feldgehölze, kleinkronige Bäume

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

### Pflanzenliste 3: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

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

Pflanzengröße: zweimal verschult

### Pflanzenliste 4: Obstbäume (lokale Obstsorten),

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Apfelsorten: | Birnsorten:          |
| Bittenfelder | Champagner Bratbirne |
| Blenheim     | Gelbmöstler          |

|                         |                                  |
|-------------------------|----------------------------------|
| Bohnapfel               | Grüne Jagdbirne                  |
| Boskoop                 | Gellerts Butterbirne             |
| Brettacher              | Köstliche von Charneu            |
| Engelsberger            | Luxemburger Mostbirne            |
| Gehrsers Rambour        | Palmischbirne                    |
| Glockenapfel            | Pastorenbirne                    |
| Hauxapfel               | Stuttgarter Geißhirtle           |
| Jakob Fischer           | Alexander Lucas                  |
| Kardinal Bea            | Schweizer Wasserbirne            |
| Öhringer Blutstreifling | Kirchensaller Mostbirne          |
| Teuringer Rambour       | Oberösterreichischer Wasserbirne |

**Pflanzliste 5:** Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung

*Allium schoenoprasum*  
*Campanula rotundifolia*  
*Dianthus carthusianorum*  
*Hieracium pilosella*  
*Petrohagia saxifraga*  
*Saponaria ocymoides*  
*Sedum album* "Coral carpet"  
*Sedum reflexum*  
*Sedum spurium*  
*Sedum floriferum* "Weihenstephaner Gold"  
*Sempervivum arochnoideum*  
*Sempervivum montanum*  
*Thymus serpyllum*  
Sedum als Sprossensaat

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

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