Gemeinde Schöntal

Bebauungsplan „Innere Au III“

Bauleitplanung

Vorentwurf

24.09.2026

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Heilbronn
Oststraße 123
74072 Heilbronn
Tel. +49 7131 9165-0
www.bit-stadt-umwelt.de

07STJ21058
Gemeinde Schöntal
Bebauungsplan „Innere Au III“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Innere Au III“ liegen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie die Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innere Au III“ werden Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend der vorgesehenen städtebaulichen Struktur in die Teilgebiete WA1 und WA2 gegliedert.

Zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, soweit nachfolgend nichts Abweichendes festgesetzt ist.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden wie folgt geregelt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie der Wohnnutzung nach Art und Umfang untergeordnet sind und keine gebietsunverträglichen Störungen erwarten lassen.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie der Wohnnutzung nach Art und Umfang untergeordnet sind und mit dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets vereinbar sind.
- Anlagen für Verwaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie der Wohnnutzung nach Art und Umfang untergeordnet sind und keine gebietsunverträglichen Störungen erwarten lassen.
- Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.
- Tankstellen sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die angegebenen Werte für die GRZ sind Maximalwerte, die durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) eingeschränkt sein können.

Für WA1 und WA2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nur im Rahmen der dortigen Regelungen überschritten werden, soweit sich aus den sonstigen Festsetzungen dieses Bebauungsplans nichts Abweichendes ergibt.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Zulässig sind im WA1 und WA2 Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

Staffelgeschosse sind zulässig. Staffelgeschosse sind mindestens um 0,7 m von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurückzuversetzen. Dies gilt nicht für Treppenhäuser.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt.

Für Gebäude mit geneigten Dächern gelten folgende Höchstmaße:

- WA1: maximale Traufhöhe 6,50 m, maximale Firsthöhe 10,00 m
- WA2: maximale Traufhöhe 7,00 m, maximale Firsthöhe 10,50 m

Für Gebäude mit Flachdächern gilt folgende maximale Gebäudehöhe:

- WA1 + WA2: maximale Gebäudehöhe 10,00 m

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut.

Als Gebäudehöhe bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika bzw. der obere Abschluss der Dachkonstruktion.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen gilt die im zeichnerischen Teil festgesetzte Bezugshöhe. Ist eine Bezugshöhe im zeichnerischen Teil nicht festgesetzt, gilt die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der jeweiligen Grundstücksgrenze zur erschließenden Verkehrsfläche (Gehweghinterkante).

Technisch notwendige Dachaufbauten sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten, sofern sie mindestens 1,50 m

von der Außenkante der darunterliegenden Außenwand zurücktreten. Schornsteine sind hiervon ausgenommen.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig.

Die der Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn hierfür im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

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

Die zulässige Bauweise ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Es ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude richtet sich nach Ziffer 1.8.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan dargestellten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Wohngebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachüberstände, Hauseingangsüberdachungen, Balkone und Terrassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, sofern ein Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.

1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der rückwärtigen Außenwand des Hauptgebäudes zulässig. Maßgeblich ist die der erschließenden Verkehrsfläche abgewandte Außenwand des Hauptgebäudes.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit senkrecht zur Straße aufgestellten Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m, mit Carports von 1,0 m einzuhalten. Seitliche Wandverkleidungen bei Carports sind erst ab 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Bei parallel zur maßgebenden Erschließungsstraße aufgestellten Garagen und Carports ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten; die Zwischenfläche ist zu begrünen. Maßgebende Erschließungsstraße ist die öffentliche Verkehrsfläche, von der die jeweilige Grundstückszufahrt erfolgt.

1.7 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA1 sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Im WA2 sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

A Anbauverbotszone zu Landesstraßen – 15m

Die im zeichnerischen Teil mit „A“ gekennzeichneten Flächen sind von Hochbauten, Garagen, Carports, Stellplätzen, Nebenanlagen und Werbeanlagen freizuhalten, soweit straßenrechtlich nichts anderes zugelassen wird.

B Gewässerrandstreifen „Distelgraben“ – 5m

Die im zeichnerischen Teil mit „B“ gekennzeichneten Gewässerrandstreifen sind von baulichen Anlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen und standortfremden Bepflanzungen freizuhalten, soweit wasserrechtlich nichts anderes zugelassen ist.

1.9 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück sind Zufahrten von insgesamt maximal 6 m Breite zulässig. Darin enthalten sind Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen.

Die Bereiche öffentlicher Verkehrsflächen ohne Ein- und Ausfahrtsrecht auf private Grundstücke sind durch Planeintrag festgesetzt.

1.10 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)

Die innere Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit den Zweckbestimmungen „Fuß- und Radweg“, „öffentliche Parkfläche“ und „Müllcontainerstandfläche“ festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Wendeanlagen dienen der Sicherung einer geordneten Erschließung, insbesondere für Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.

Soweit im zeichnerischen Teil Flächen für die Bereitstellung von Abfallbehältern festgesetzt sind, sind diese am Abholtag für die Abfallentsorgung freizuhalten.

1.11 Öffentliche Grünflächen / Starkregenvorsorge (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 16 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der Eingrünung und landschaftlichen Einbindung des Plangebiets sowie der Starkregenvorsorge. Sie sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und zu erhalten. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Anlagen und Geländemodellierungen zur Rückhaltung, Ableitung und schadlosen Führung von Niederschlags- und Außengebietswasser zulässig; hierzu zählen insbesondere Mulden, Rigolen, Entwässerungsgräben, Verwallungen, Retentions- und Versickerungselemente sowie sonstige wasserwirtschaftlich erforderliche Anlagen.

Im nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebiets ist innerhalb der hierfür vorgesehenen öffentlichen Grünflächen (öG1) die Herstellung eines Starkregenwalls oder einer funktional gleichwertigen Anlage zur Rückhaltung und schadlosen Ableitung von Außengebietswasser zulässig.

Die als öffentliche Grünflächen öG2 und öG3 festgesetzten Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig sind hierfür erforderliche Pflege- und Unterhaltungsarbeiten sowie untergeordnete Anlagen, die der Zweckbestimmung der Grünflächen dienen (insbesondere Wegeabschnitte und Sitzgelegenheiten). Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig; diese sind unterirdisch zu führen.

1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die planinternen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Bei den Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) handelt es sich teilweise auch um Artenschutzmaßnahmen, die ergriffen werden müssen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Die Details werden im Umweltbericht und dem dazugehörigen Maßnahmenplan bis zur Offenlage sowie im Artenschutzgutachten dargestellt.

1.12.1 Minimierungsmaßnahmen

Zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

M1 Schutz des Oberbodens

Abschieben des Oberbodens zu Beginn aller Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen (DIN 18915). Ortsnaher Einbau des anfallenden Bodens: gezieltes Erdmassenmanagement für die anfallenden Aushubmassen, ökologisch sinnvoller Einbau der Oberboden- und Rohbodenmassen in der Nähe des Aushubgebietes.

M2 Schonender Umgang mit dem Boden

Vermeidung von Bodenverdichtungen und Schadstoffeinträgen in den Boden während der Bauphase.

M3 Wasserdurchlässige Beläge

Minimierung der Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß. Nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sowie deren Zufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässiger Befestigung herzustellen.

M4 Zisternennutzung und getrennte Niederschlagswasserableitung

Als Minimierungsmaßnahmen zum Thema Wasser wird das Dachwasser in Zisternen zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt. Durch gedrosselte Abläufe wird da Niederschlagswasser verzögert über den Distelgraben in die Jagst geleitet. Schädlich belastetes Niederschlagswasser muss dem Schmutzkanal zugeführt werden.

1.12.2 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden Vermeidungsmaßnahmen zwingend erforderlich. Dazu werden planintern folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

V1 Baufeldräumung/Rodungsarbeiten

Abrissarbeiten oder Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

V2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung von Gebäuden, Wegen, Stellplätzen und sonstigen Freiflächen ist auf das für die Verkehrssicherheit und Nutzung erforderliche Maß zu beschränken und arten- sowie insektenfreundlich auszuführen.

Zulässig sind ausschließlich vollständig abgeschirmte, blendfreie und streulichtarme Leuchten, die im eingebauten Zustand kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen. Es sind Leuchtmittel mit warmweißem bis bernsteinfarbenem Lichtspektrum mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin, vorzugsweise 1.600 bis 2.400 Kelvin, zu verwenden.

Unzulässig sind flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren sowie rundum abstrahlende Leuchten, insbesondere Kugelleuchten und Solarkugeln, sofern deren Lichtstrom mehr als 50 Lumen beträgt.

Die Beleuchtung ist durch geeignete technische Einrichtungen, insbesondere Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder, Schalter oder vergleichbare Steuerungen, auf die erforderlichen Nutzungszeiten zu begrenzen.

V3 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind transparente und spiegelnde Glasflächen mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 5 m² vogelfreundlich auszuführen. Dies gilt insbesondere für Glasfassaden, großflächige Fenster, Glasbrüstungen, transparente Eckverglasungen sowie gegenüberliegende Glasflächen mit Durchsichtwirkung.

Geeignete Maßnahmen sind insbesondere wirksame Markierungen, strukturierte, mattierte, transluzente oder bedruckte Gläser, Gläser mit geringem Außenreflexionsgrad sowie vorgelagerte feste Konstruktionen. Die Maßnahmen sind so auszuführen, dass Spiegelungen von Gehölzen,

Grünflächen, Himmel und Landschaftsstrukturen sowie Durchsichten durch Gebäude wirksam vermindert werden.

Die Ausführung (z.B. Kontrast, Reflektanz, Deckungsgrad und Abstände) hat sich am Stand der Technik zu orientieren. Als fachliche Grundlage kann insbesondere der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ in der jeweils aktuellen Fassung herangezogen werden.

1.13 Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden Leitungsrechte (LR1+2) zugunsten der Gemeinde bzw. des Eigenbetriebs festgesetzt. Das Leitungsrecht dient der Herstellung, Unterhaltung, Erneuerung, Kontrolle und dem Betrieb von Entwässerungsleitungen einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen.

Die Fläche ist von baulichen Anlagen, dauerhaften Ablagerungen sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche für die Gemeinde oder von ihr beauftragte Dritte ist dauerhaft zu gewährleisten.

1.14 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die ggf. erforderlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz werden im weiteren Verfahren auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens ermittelt und ergänzt.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs zur Landesstraße L 1025 besteht auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünfläche die Möglichkeit, einen Lärmschutzwall, ggf. in Kombination mit einer Lärmschutzwand, herzustellen.

Die abschließende Lage, Höhe, Länge und Ausführung der aktiven Schallschutzmaßnahme sowie ggf. erforderliche ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden richten sich nach den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens.

1.15 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die als Pflanzgebot (pfg) festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die mit Pflanzgebot (pfg) belegten Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen.

Folgende Pflanzgebote werden festgesetzt (die Artenlisten/Sortenempfehlungen sind unter Ziffer 1.16 dargestellt):

<u>Pfg1 Gliedernde Begründung</u>

Die im zeichnerischen Teil als pfg1 gekennzeichneten Flächen sind als gliedernde Grünstruktur zwischen den angrenzenden Baugrundstücken anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und zu erhalten.

Die Begrünung ist wahlweise als freiwachsende Hecke, geschnittene Hecke oder lockere Strauchpflanzung herzustellen; Kombinationen dieser Pflanzformen sind zulässig. Es sind standortgerechte, überwiegend heimische Laubgehölze zu verwenden.

Je angefangene 5 lfd. m pfg1-Fläche sind mindestens 3 Sträucher zu pflanzen. Bei Ausführung als lockere Strauchpflanzung ist eine Mindestbreite von 1,50 m einzuhalten. Ergänzend ist die Pflanzung von Einzelbäumen (kleinkronige heimische Laubbäume) zulässig; sie werden auf die Mindeststückzahl der Sträucher nicht angerechnet.

Nicht zulässig sind innerhalb der pfg1-Flächen reine Rasenflächen ohne Gehölzanteil, Schotter-/Kiesabdeckungen sowie Nadelgehölze. Einfriedungen sind zulässig, sofern sie die Begrünung nicht ersetzen; die Pflanzfläche ist in ihrer Funktion als Grünstruktur zu erhalten.

Ausfälle sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Pfg2 Begrünung Starkregenwall

Die im zeichnerischen Teil als pfg2 gekennzeichneten Flächen (Starkregenwall) sind als dauerhaft begrünte, erosionssichere Vegetationsdecke herzustellen und zu unterhalten. Zulässig sind standortgerechte, heimische Gräser- und Krautansaaten (Extensiv-/Magerrasenmischung) sowie niedrige, flachwurzelnde Strauchpflanzungen in lockerem Verband, soweit die Funktionsfähigkeit und Unterhaltung des Starkregenwalls nicht beeinträchtigt wird.

Unzulässig sind Baumpflanzungen sowie tiefwurzelnde Gehölze innerhalb der pfg2-Flächen. Ebenso unzulässig sind Maßnahmen, die den Wallkörper durch Durchwurzelung, Unterhöhlung oder schwer zugängliche Bepflanzung in seiner Funktion (Rückhaltung/ableitende Führung von Außengebietswasser) beeinträchtigen können.

Die Begrünung ist spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Herstellung der Wallmodellierung herzustellen. Ausfälle sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Pfg 3 Pflanzung von Einzelbäumen

Die im zeichnerischen Teil mit pfg3 gekennzeichneten Standorte sind mit heimischen Laubbäumen als Hochstamm zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Planzeichen ist ein Baum zu pflanzen. Abweichungen vom Standort sind ausnahmsweise zulässig, sofern dies aus technischen Gründen (z. B. Leitungen, Zufahrten, Sichtdreiecke) erforderlich ist; in diesem Fall ist der Baum innerhalb derselben Fläche bzw. in unmittelbarer räumlicher Nähe gleichwertig zu ersetzen.

Zu Verwenden sind Großbäume (Mindestgröße 18-20 cm Stammumfang). Die Mindestgröße der Baumscheiben darf 4,0 m² nicht unterschreiten. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern zu begrünen. Ausfälle sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

1.16 Pflanzliste

Pfg1 – Sträucher/Hecken (Auswahlliste)

- Sträucher / Heckenpflanzen (überwiegend heimisch):

  Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
  Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Großfrüchtiger Weißdorn (*Crataegus macrocapa*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gewöhnliche Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Echte Hundsrose (*Rosa canina*)
Busch-Rose (*Rosa corymbifera*)
Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)
Filz-Rose (*Rosa tomentosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

<u>Pfg2 – Begrünung Starkregenwall (Auswahlliste)</u>

- Ansaat (Vorrang):

  Regiosaatgut / standortgerechte Extensivrasen- bzw. Magerrasenmischung (heimische Arten, regional angepasst)

- Sträucher (nur niedrig, flachwurzelnd; in lockerem Verband, untergeordnet):

  Hundsrose (*Rosa canina*)
  Kriechende Rose (*Rosa arvensis*)
  Liguster (*Ligustrum vulgare*) (untergeordnet)

Nicht zulässig in pfg2: Baumpflanzungen, sowie tiefwurzelnde bzw. großwüchsige Gehölze, soweit hierdurch Wallfunktion/Unterhaltung beeinträchtigt werden können.

<u>Pfg3 – Einzelbäume (Großbäume, Auswahlliste)</u>

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Spitz Ahorn (*Acer platanoides*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
Hänge-Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Wild-Birne (*Pyrus pyraster*)

Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Silber-Weide (*Salix alba*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Grau-Weide (*Salix cinerea*)
Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
Fahl-Weide (*Salix rubens*)
Mandel-Weide (*Salix triandra*)
Korb-Weide (*Salix viminalis*)
Speierling (*Sorbus domestica*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)
Feld-Ulme (*Ulmus minor*)

Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Nadelgehölze (z. B. Thuja, Scheinzypressen) sowie invasive Arten sind zur Erfüllung der Pflanzgebote nicht zulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „„Innere Au III“ liegen zugrunde: Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 16. März 2026 (GBl 2026, Nr. 44) sowie die Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer sowie Flachdächer zulässig. Für geneigte Dächer (SD/PD/WD) ist eine Dachneigung von 10° bis 38°, für Flachdächer (FD) eine Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis einschließlich 10° sind – soweit technisch und statisch möglich – mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten; dies gilt auch für Garagen und Carports. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm (im Mittel). Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig; die Kombination mit Dachbegrünung ist möglich.

Ausnahme Dachterrassen: Dachterrassen sind zulässig. Der Anteil nicht begrünter Dachflächen darf je Gebäude maximal 40 % der gesamten Dachfläche (Flachdach/0–10°) betragen; die übrige Dachfläche ist als extensives Gründach auszuführen. Technisch erforderliche Aufbauten und notwendige Sicherheitsflächen (z. B. Wartungswege) bleiben unberührt.

2.1.2 Dacheindeckung

Für geneigte Dächer sind als Dacheindeckung nicht glänzende Materialien in matten, gedeckten Farbtönen zulässig. Glänzende bzw. reflektierende Materialien sind unzulässig; ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen werden auf die Grundstücksnutzung bezogen zugelassen, soweit sie dem Wohngebietscharakter untergeordnet sind.

Freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Im Übrigen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen als offene Einfriedungen oder als Hecken auszuführen; massive, geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern) sind unzulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nicht überdachte Stellplätze und private Hofflächen einschließlich ihrer Zufahrten sind – entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben – mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Unbebaute Grundstücksflächen sind als Grün-/Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; flächige Schotter- oder Kiesabdeckungen ohne standortgerechte Begrünung sind unzulässig.

2.5 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen.

(Die übrigen Regelungen zu wasserdurchlässigen Belägen für nicht überdachte Stellplätze bleiben hiervon unberührt.)

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig, soweit sie zur höhenmäßigen Anpassung der baulichen Anlagen und der Grundstückszufahrten an das vorhandene Gelände erforderlich sind. Geländeveränderungen sind grundsätzlich geländeangepasst auszuführen.

Geländesprünge (Böschungen/Abtreppungen) dürfen eine Höhe von 1,50 m je Abschnitt nicht überschreiten. Höhere Geländedifferenzen sind durch Terrassierung in mehrere Abschnitte zu gliedern. Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:2 auszubilden und dauerhaft zu begrünen.

2.7 Stützmauern und Stützkonstruktionen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Stützmauern und sonstige Stützkonstruktionen sind zulässig, soweit sie zur Sicherung der geländeangepassten Bauweise erforderlich sind. Die sichtbare Höhe von Stützmauern/Stützkonstruktionen darf 1,50 m je Abschnitt nicht überschreiten. Längere Stützanlagen sind in ihrer Wirkung zu gliedern; hierzu sind Stützmauern ab einer Länge von 10,0 m durch mindestens einen Versatz von 0,50 m (Rücksprung oder Richtungswechsel) zu unterbrechen bzw. in Teilabschnitte zu staffeln. Stützanlagen sind – soweit technisch möglich – zu begrünen (z. B. Rank- oder Heckenpflanzungen).

2.8 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken ist unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen vorrangig zurückzuhalten, zu versickern, zu verdunsten oder gedrosselt abzuleiten, soweit wasserrechtliche, bodenschutzrechtliche oder technische Belange nicht entgegenstehen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in öffentliche Entwässerungsanlagen darf, falls genehmigt, nur gedrosselt erfolgen – ein konkreter Wert wird nach Erstellung des Entwässerungskonzepts und der hierfür erforderlichen wasserrechtlichen bzw. entwässerungstechnischen Vorgaben bestimmt.

Befestigte Flächen auf privaten Grundstücken, insbesondere Stellplätze, Zufahrten und Wege, sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, soweit wasserrechtliche, bodenschutzrechtliche oder funktionale Belange nicht entgegenstehen.

3 Hinweise

3.1 Landwirtschaft

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs-, Pflanzenschutzmittel- und Geräuschemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, von den Anwohnern hinzunehmen.

3.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Hohenlohekreis als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Stadt/Gemeinde oder einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.4 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.5 Erdwärme

Erdwärmesonden sind zulässig. Bau und Betrieb benötigen jedoch eine wasserrechtliche Genehmigung. Zum Schutz vor Georisiken bestehen im Plangebiet schichtbezogene Bohrtiefenbegrenzungen. Auskünfte erteilt das Landratsamt Hohenlohekreis, Wasserrechtsamt.

3.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Hohenlohekreis als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Hohenlohekreis eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.7 Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird empfohlen, die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 0,30 m über Oberkante Straße zu setzen. Untergeschossen bzw. Keller sollten wasserdicht ausgeführt, Öffnungen überflutungssicher ausgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

3.8 Vorschriften

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlassen, DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Schöntal während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Ausgefertigt

Schöntal, den ……..

_____

Bürgermeister Joachim Scholz

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Bebauungsplanänderung sowie des Satzungsbeschlusses der örtlichen Bauvorschriften am **……..**

Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sowie der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (§ 10 Abs. 3 BauGB) am **……..**.

Zur Beurkundung:

_____

Bürgermeister Joachim Scholz