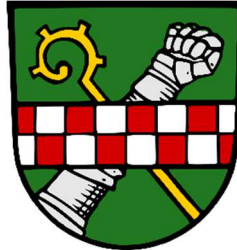


GEMEINDE SCHÖNTAL

▼
Anlage: 3



**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
DES BEBAUUNGSPLANS DER GEMEINDE SCHÖNTAL,
ORTSTEIL MARLACH, "BRUNNENÄCKER"
UND DER 1. ÄNDERUNGEN DER BEBAUUNGSPLÄNE
"ZIEBURG II" UND "NEUE WIESEN 2"**

ENTWURF

FASSUNG VOM *22.07.2021*
 03.11.2020
 28.05.2020

Ausgefertigt

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderates
vom überein.

Planverfasser

Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim

Schöntal, den 22.07.2021

.....
Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

.....
Planverfasser

Inhaltsverzeichnis

1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	3
2.2.1	Grundflächenzahl.....	3
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	3
2.2.3	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.....	3
2.2.4	Vollgeschosse.....	3
2.2.5	Festlegung Höhenlage der baulichen Anlagen.....	3
2.2.6	Höhe der baulichen Anlagen.....	4
2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen	5
2.3.1	Offene Bauweise	5
2.3.2	Baugrenze	6
2.3.3	Stellung der baulichen Anlagen.....	6
2.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	6
2.4.1	Nebenanlagen	6
2.4.2	Stellplätze	7
2.4.3	Garagen.....	7
2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
2.5.1	Wohneinheiten.....	7
2.6	Verkehrsflächen	8
2.6.1	Verkehrsfläche.....	8
2.6.2	Straßenbegrenzungslinie	8
2.6.3	Verbot der Ein- und Ausfahrt.....	8
2.6.4	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.....	8
2.7	Grünflächen	8
2.7.1	Öffentliche Grünfläche	8
2.7.2	Verkehrsrün	9
2.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9

2.8.1	Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft...	9
2.8.2	Artenschutz.....	10
2.8.3	Vorgezogene CEF-Maßnahmen	10
2.8.4	Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien	10
2.8.5	Oberflächenbefestigung	10
2.8.6	Anfallendes Oberflächenwasser.....	10
2.9	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	10
2.9.1	Flächenumgrenzung zum Anpflanzen	11
2.9.2	Bepflanzung.....	11
2.9.3	Pflanz-/Artenliste.....	11
2.10	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen von schädlichen Umwelteinflüssen 13	
2.10.1	Insektenschonende Beleuchtung	14
2.11	Überschwemmungsgebiete	14
2.11.1	Flächenausbreitung bei Extrem-Hochwasser (HQ _{extrem})	14
2.12	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	14
2.12.1	Grenze des Geltungsbereichs.....	14
2.12.2	Aufhebungsbereich der Bebauungspläne "Zieburg II" und "Neue Wiesen 2"	14
2.13	Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter.....	14
2.13.1	Antreffen von Fremdmaterialien	15
2.13.2	Bodenschutz	15
2.13.3	Regenerative Energiesysteme	16
2.13.4	Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdische Stützbauwerke	16
2.13.5	Beleuchtungskörper	16
2.13.6	Duldung von Beleuchtungseinrichtungen	17
2.13.7	Brauchwasseranlagen	17
2.13.8	Denkmalschutz	17
2.13.9	Entdeckung von Funden	17
2.13.10	Archäologisches Schutzgut.....	18
2.13.11	Flurstücknummer	18
2.13.12	Höhenschichtlinie.....	18
2.13.13	Geplante Grundstücksgrenze	18
2.13.14	Bestehende Grenzen	18
2.13.15	Bauplatznummer.....	18
2.13.16	Bezeichnung der Erschließungsstraßen.....	18
2.13.17	Wassergefährdende Stoffe	19

2.13.18	Geotechnik	19
2.13.19	Baugrunduntersuchungen.....	19
2.13.20	Grundwasserfreilegung, Grundwasserschutz.....	20
2.13.21	Landwirtschaft.....	20
2.13.22	Vorgezogene Gehölzrodung und Baufelddräumung	20
2.13.23	Vermeidungsmaßnahmen (Vergrämung) Zauneidechse.....	21
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO).....	22
3.1	Dächer	22
3.1.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	22
3.1.2	Dachaufbauten und -einschnitte.....	22
3.1.3	Dacheindeckung	23
3.2	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	23
3.3	Antennen.....	23
3.4	Niederspannungsfreileitungen.....	24
3.5	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	24
3.6	Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen	24
3.7	Einfriedungen und Stützmauern entlang sonstiger Grundstücksgrenzen.....	25
3.8	Geländeveränderungen, Aufschüttungen, Abgrabungen	25
3.9	Stellplatzverpflichtung	26
3.10	Werbeanlagen.....	26
3.11	Drainagen	26
3.12	Ordnungswidrigkeiten.....	27

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
DES BEBAUUNGSPLANS DER GEMEINDE SCHÖNTAL,
ORTSTEIL MARLACH, "BRUNNENÄCKER"
UND 1. ÄNDERUNGEN DER BEBAUUNGSPLÄNE
"ZIEBURG II" UND "NEUE WIESEN 2"**

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14. August 2020 bzw. 01. November 2020.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01. August 2019.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichen Folgendes festgesetzt:

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung

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

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Zulässig sind:

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

Ausschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

Unzulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 21 BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl

2.2.1.1 Grundflächenzahl GRZ

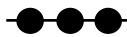
0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

2.2.2 Geschossflächenzahl

2.2.2.1 Geschossflächenzahl GFZ

0,8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

2.2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



2.2.4 Vollgeschosse

2.2.4.1 Vollgeschosse

II (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 festgelegt.

2.2.5 Festlegung Höhenlage der baulichen Anlagen

Zur Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH begrenzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante des Erdgeschossrohbodens.

Die Traufhöhe und die Firsthöhe werden gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH.

Bei den Baugrundstücken ist die EFH von der Fahrbahnrandhöhe der Grundstücksmittle mit 0,00 m bis +0,50 m festgesetzt.

Für die Bauplätze Nr. 1 und Nr. 10 ist die Erschließungsstraße A-B-C (Im Wiesental) maßgebend.

2.2.6 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

2.2.6.1 Traufhöhe

TH Die Traufhöhe wird auf maximal 6,50 m (siehe Planeintrag) festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH bis äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäudevor- und -rücksprüngen ist die gemittelte Traufhöhe zu messen.

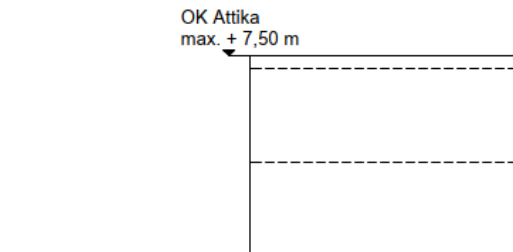
2.2.6.2 Firsthöhe

FH Die Firsthöhe bei geneigten Dächern wird auf maximal 10,00 m (siehe Planeintrag) festgesetzt.

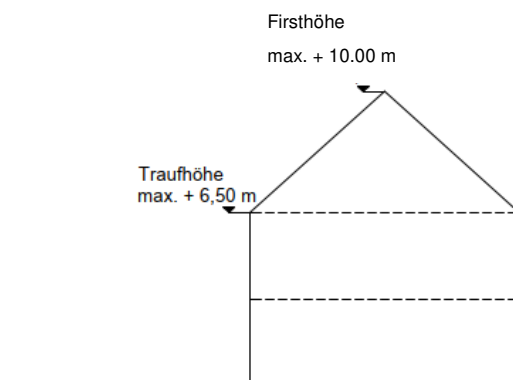
Die Firsthöhe wird gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH bis zur Oberkante des Firstziegels.

Die maximale Firsthöhe (Gebäudehöhe) bei Flachdächern wird auf 7,50 m festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die oberste Außenwandbegrenzung (Attika).

Flachdach II Vollgeschoss



Satteldach II Vollgeschoss



2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 Abs. 1 - 2 BauNVO)

2.3.1 Offene Bauweise



Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

2.3.2 Baugrenze



(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
(§ 23 BauNVO)

2.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptgebäude wird durch Gebäudehaupt-/Firstrichtung entsprechend Planeintrag festgesetzt.

Sofern die Gebäudehaupt-/Firstrichtung nicht gesetzt ist, ist diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

2.4.1 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude bis max. 40 m³ umbauter Raum handelt, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen der vorderen Baugrenze und der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

Terrassenüberdachungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 30 m² zulässig.

Nebenanlagen für Nutztierhaltungen sind ausgeschlossen.

2.4.2 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrtslänge darf bei den Baugrundstücken nur max. 10,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht vollständig versiegelt werden; sie sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist.

2.4.3 Garagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrtslänge darf bei den Baugrundstücken nur max. 10,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Zufahrten dürfen nicht vollständig versiegelt werden; sie sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist.

Der Abstand von Garagenvorderfront zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,00 m betragen, im Falle sonstiger Garagenseiten mindestens 1,50 m.

2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.5.1 Wohneinheiten

- 3 Wo** Je Einzel- oder Doppelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig. 2 WE je Doppelhaushälfte.
- 4 Wo** Je Einzel- oder Doppelhaus sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig. 2 WE je Doppelhaushälfte.

2.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.6.1 Verkehrsfläche



(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

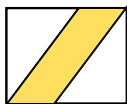
2.6.2 Straßenbegrenzungslinie



2.6.3 Verbot der Ein- und Ausfahrt



2.6.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.6.4.1 Zweckbestimmung

2.6.4.1.1 Öffentliche Parkfläche



2.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.7.1 Öffentliche Grünfläche



2.7.1.1 Wiesenmischung

Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Bereiche der öffentlichen Grünflächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung aus gesicherter Herkunft einzusäen und extensiv zu pflegen (ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln).

2.7.1.2 Einfriedungen

Einfriedungen in öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

2.7.1.3 Grünfläche am westlichen Gebietsrand

Zur attraktiven Gestaltung der westlichen Grünfläche für Zauneidechsen ist Altgras am Rand der Gehölze zu belassen. Des Weiteren ist aus diesem Grund ein Totholzhaufen und ein Steinhaufen anzulegen.

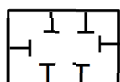
2.7.2 Verkehrsgrün



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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.8.1 Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.8.1.1 Zweckbestimmung

2.8.1.1.1 Fläche gemäß Teil 2 der Begründung Kapitel 3.10; Fettwiese mittlere Standorte

2.8.2 Artenschutz

Siehe 2.13.23 Vermeidungsmaßnahmen (Vergrämung) Zauneidechse

2.8.3 Vorgezogene CEF-Maßnahmen

In Gehölzen der umliegenden Feldflur, z.B. in der Feldhecke im Südwesten sind eine Nisthöhle (ovales Einflugloch 29 x 55 mm) und eine Nischenbrüterhöhle mit Kleinräuberschutz (zwei Einfluglöcher 30 x 50 mm) aufzuhängen.

Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu sichern.

Die Aufhängepunkte sind beim Aufhängen zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Bei der jährlichen Reinigung der Kästen, die im Herbst erfolgen muss, ist die Belegung der Kästen zu dokumentieren und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

2.8.4 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Wenn metallische Dach- oder Fassadenverkleidungen (Zink, Kupfer, Blei usw.) an Gebäude verwendet werden, ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend erforderlich.

2.8.5 Oberflächenbefestigung

Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Fußwege dürfen nicht vollständig versiegelt werden, sie sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist.

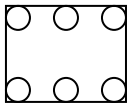
2.8.6 Anfallendes Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser der Dach- und Hofflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

2.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

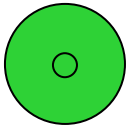
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.9.1 Flächenumgrenzung zum Anpflanzen

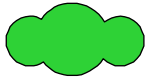


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

2.9.1.1 Anpflanzen von Bäumen



2.9.1.2 Anpflanzen von Sträuchern



2.9.2 Bepflanzung

Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf den verbleibenden Flächen (außerhalb der Pflanzstreifen) ist zur Durchgrünung des WA je Grundstück ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mind. 10 - 12 cm haben. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann abgewichen werden. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen.

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig.

2.9.3 Pflanz-/Artenliste

Pflanzliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Hecke u. Sträucher	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)	X	
Betula pendula (Hängebirke) *		X
Carpinus betulus (Hainbuche) *	X	X
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	X	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	X	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	X	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	X	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	X	
Frangula alnus (Faulbaum)	X	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	X	
Prunus avium (Vogelkirsche)		X
Prunus spinosa (Schlehe)	X	
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	X	
Rosa canina (Echte Hundsrose)	X	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	X	
Salix caprea (Salweide)	X	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	X	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	X	
Sorbus domestica (Speierling)		X
Sorbus torminalis (Elsbeere)		X
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	X	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das deutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit "*" gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
-------------------------	----------------

Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn
Carpinus betulus "Fastigiata"	Hainbuche
Carpinus betulus "Frans Fontaine"	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere
Sorbus aucuparia "Fastigiata"	Eberesche
Sorbus aucuparia "Rossica Major"	Eberesche
Sorbus aucuparia var. edulis	Eberesche

Artenliste 3: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

2.10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen von schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.10.1 Insektenschonende Beleuchtung

Die Straßen- und Wegbeleuchtung sind mit insektenschonenden Lampen und Leuchtmitteln gemäß dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Die Leuchtkörper sind so zu wählen, dass das Licht nach unten abgestrahlt wird und kein Streulicht erzeugt wird.

Eine private Dauerbeleuchtung ist unzulässig.

2.11 Überschwemmungsgebiete

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

2.11.1 Flächenausbreitung bei Extrem-Hochwasser (HQ_{extrem})

2.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.12.1 Grenze des Geltungsbereichs

■ ■

2.12.2 Aufhebungsbereich der Bebauungspläne "Zieburg II" und "Neue Wiesen

2"

■ ■

2.13 Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter

2.13.1 Antreffen von Fremdmaterialien

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachbereich 2 Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchAG)). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

2.13.2 Bodenschutz

Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutzgesetz sind bei den Erschließungsarbeiten und Einzelbauvorhaben gemäß Bundesbodenschutzgesetz zu berücksichtigen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahme zu verhindern.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.).

Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

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

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu

verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Bei der technischen Durchführung ist die DIN 19731 zu beachten.

Im Hinblick auf die hohe Qualität der im Baugebiet vorhandenen Böden sollten diese zur Bodenverbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden (Aufbringhöhe max. 20 cm).

Es wird darauf hingewiesen, dass der Massenausgleich des Bodenaushubs auf dem Grundstück erfolgen sollte.

2.13.3 Regenerative Energiesysteme

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

2.13.4 Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdische Stützbauwerke

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.

2.13.5 Beleuchtungskörper

Gemäß § 126 BauGB hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Der Eigentümer ist vorher zu benachrichtigen.

2.13.6 Duldung von Beleuchtungseinrichtungen

Im Bereich der Bauplätze, vor denen keine öffentlichen Gehweg- und Grünflächen geplant sind, sind die künftigen Grundstückseigentümer verpflichtet, das Errichten von Beleuchtungseinrichtungen (Kabel, Mast und Beleuchtungskörper) auf ihrem Grundstück zu dulden. Die genaue Festlegung der Standorte erfolgt im Ausbauplan. Nachträgliche Umstellung auf Wunsch des Grundstückseigentümers erfolgt auf eigene Kosten.

2.13.7 Brauchwasseranlagen

Brauchwasseranlagen mit Regenwassernutzung, die im Plangebiet errichtet werden, sind vor Inbetriebnahme bei der Gemeinde Schöntal anzuzeigen.

Es ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die Installation der Regenwassernutzungsanlage ist nach § 17 (2) TrinkwV 2001 den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989-1 auszuführen.

Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13 (3) ist nach § 13 Abs. 1 TrinkwV 2001 mindestens vier Wochen vor Inbetriebnahme dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Für die Prüfung und Abrechnung der Regenwasser- und Abwassermenge ist eine Zähleranlage einzubauen.

2.13.8 Denkmalschutz

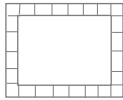
Das Plangebiet liegt innerhalb des archäologischen Prüffalls Listen-Nr.3 (MARL003, ADAB-Id 110481808). Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten soll frühzeitig, spätestens im Vorfeld der Erschließungsarbeiten archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden.

2.13.9 Entdeckung von Funden

Bei dem Vollzug der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und

die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bußgeldbestimmungen in § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2.13.10 Archäologisches Schutzgut



archäologischer Prüffall Listen-Nr.3 (MARL003, ADAB-Id. 110481808)

2.13.11 Flurstücknummer

767

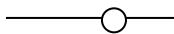
2.13.12 Höhengichtlinie



2.13.13 Geplante Grundstücksgrenze

..... unverbindlich

2.13.14 Bestehende Grenzen



2.13.15 Bauplatznummer



unverbindlich

2.13.16 Bezeichnung der Erschließungsstraßen

A B C unverbindlich

2.13.17 Wassergefährdende Stoffe

Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

2.13.18 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks. Diese werden vollständig von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Verwitterungs-/Umlagerungsbildung) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.13.19 Baugrunduntersuchungen

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

2.13.20 Grundwasserfreilegung, Grundwasserschutz

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

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte beim LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG).

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

Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldränagen sind nicht zulässig. Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN).

2.13.21 Landwirtschaft

Die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mindestens zeitweise (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden) resultierende Emissionen, Lärm, Stäube, Geruch und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne § 906 BGB sind von den zukünftigen Anwohnern auf jeden Fall als ortsüblich hinzunehmen.

2.13.22 Vorgezogene Gehölzrodung und Baufeldräumung

Bereits im Vorfeld der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die Gehölze, die im Bereich des Plangebiets gerodet werden müssen, in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar zu fällen. Astwerk ist unverzüglich abzuräumen. Die Wurzelstöcke verbleiben zunächst im Boden (siehe Vermeidungsmaßnahmen Zauneidechsen).

Im Vorfeld terminierter Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die krautige Vegetation der Acker- und Wiesenflächen vom Beginn der Vegetationsperiode an

bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen, damit Bodenbrüter keine Nester in einer aufkommenden Vegetation anlegen (Im Süden, Flst.Nr. 765 und westlicher Teil Flst.Nr.766 verhindert die Vergrämuungsmaßnahmen der Zauneidechsen auch Bodenbruten von Vögeln zuverlässig).

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

2.13.23 Vermeidungsmaßnahmen (Vergrämung) Zauneidechse

Das Grundstück, Flst.Nr. 765, und der angrenzende Teil der Wegparzelle, Flst.Nr. 766, werden bis Ende Februar möglichst kurz gemäht. Das Mähgut wird abgeräumt. Alle sonstigen, Deckung bietenden Strukturen (Holz, Steine, etc.) werden abgeräumt. Die Gehölze werden im Winter gefällt, die Wurzelstöcke bleiben im Boden. Die Flächen sollen dabei nicht oder nur bei Frost befahren werden.

Ab Anfang April werden die Flächen, Flst.Nr. 765 vollständig und angrenzender Teil des Flst.Nr. 766, mit Hackschnitzeln in Höhe von rd. 10 cm abgedeckt. Ohne Deckung werden die Flächen für Zauneidechsen uninteressant und sie wandern, sobald sie aus der Winterstarre erwachen, ab in die verbleibenden Lebensstätten östlich und südlich des Plangebiets. Das Ende der Winterruhe ist witterungsabhängig. Die Vergrämuungsmaßnahmen sind mindestens 3 Wochen außerhalb der Winterruhe vorzunehmen.

Nach drei Wochen werden die Hackschnitzel abgetragen und die Vegetationsschicht mit dem Oberboden in Richtung abgeschoben. Die im Boden verbliebenen Wurzelstubben werden gezogen. Während der Arbeiten ggf. auftauchende Zauneidechsen werden von fachkundigen Personen eingefangen und in die erhalten bleibenden Lebensstätten im Osten und Süden außerhalb des Plangebiets verbracht.

Alle Schritte der Vergrämuungsmaßnahmen werden von fachkundigem Personal begleitet.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage dafür ist die Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBL. S. 357), geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBL. S. 313) m. W. v. 01. August 2019

3.1 Dächer

(§ 74 Abs. 1 LBO)

3.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Es sind geneigte Dächer (Pulldächer, versetzte, zweiseitig geneigte Pulldächer und mehrseitig geneigte Dächer) sowie Flachdächer zulässig.

Flachdächer und einseitig geneigte Pulldächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zulässig. Versetzte, zweiseitig geneigte Pulldächer und mehrseitig geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

3.1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Als Dachaufbauten sind Schlep-, Giebel-, schräge Walm-, Trapez- und Dreiecksgauben sowie Gauben mit gewölbter Dachform zulässig.

Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

Der First von Gauben und der oberste Abschluss von Gauben an das Hauptdach müssen mind. 0,50 m (bei Ziegeldachdeckung 2 Reihen) unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.

Pro Gebäudeseite sind mehrere Dachgauben mit einer max. Gesamtbreite in der Summe von höchstens 1/2 der Trauflänge zulässig.

Dacheinschnitte sind mit einer Breite bis zu 1/3 der Trauflänge zulässig und müssen von den Giebelwänden einen Abstand von 1,50 m und von der Traufe 0,80 m einhalten.

3.1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung dürfen keine leuchtenden und reflektierenden Materialien oder grelle Farbtöne mit Ausnahmen von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen verwendet werden. Eine beschichtete verwitterungsfeste metallische Dacheindeckung ist zulässig.

Eine Dachbegrünung ist zulässig.

3.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Die äußere Farbgebung aller baulicher Anlagen muss in hellen und gedeckten Farbtönen erfolgen.

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Putz-, Sichtmauerwerk, Holzverschalung oder Glasflächen (Glasvorbauten, Wintergarten u. ä.) zulässig.

Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten und Materialien ist nicht zulässig.

Nebenanlagen sind nur in Holz (zimmermannmäßiger Konstruktion), Stahl-, Glas- oder Massivbauweise zulässig.

3.3 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die Errichtung von mehr als einer Außenantenne (Terrestrische und Satellitenantennen) pro Gebäude ist unzulässig.

3.4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

3.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Befestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszustatten, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG).

Pro Grundstück ist ein Solitärbaum zu pflanzen.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens ist die Anlage von Schottergärten unzulässig.

3.6 Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m Höhe zulässig.

Sofern Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen als Hecke vorgesehen sind, sind sie mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Pflanz- und Artenliste unter Ziffer 2.9.3 auszubilden.

In Hecken eingewachsene künstliche Einfriedungen sind dabei zulässig.

Zur Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Die sich hieraus ergebende Abstandsfläche ist zu unterhalten.

Entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen oder zu befestigen und zu unterhalten.

Zäune müssen kleintierdurchlässig mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm oder entsprechend weitmaschige Zaungeflechte mit einer Maschenweite von 10 - 15 cm ausgeführt werden.

3.7 Einfriedungen und Stützmauern entlang sonstiger Grundstücksgrenzen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung (im rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich) sind nur standortheimische Hecken gemäß Pflanzliste sowie Holz- oder Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Darüber hinaus sind Stützmauern nur gestaffelt zulässig. Der Abstand zwischen den einzelnen Stützmauern muss mindestens 1,00 m betragen.

Hinsichtlich der Höhe von Einfriedungen und Stützmauern sind darüber hinaus die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

Zäune müssen kleintierdurchlässig mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm oder entsprechend weitmaschige Zaungeflechte mit einer Maschenweite von 10 - 15 cm ausgeführt werden.

3.8 Geländeänderungen, Aufschüttungen, Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Als natürliches Gelände gilt die Geländeoberfläche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. Die Gebäude- und Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen. Zu Nachbargrundstücken sind nur Böschungen bis zu einer Neigung von 30° zulässig.

Ausnahmen sind nur beim Nachweis schwieriger topografischer Verhältnisse oder Angleichungserfordernissen gestattet.

Böschungen, die durch die Anlage von Straßen, öffentlichen Wegen und Plätzen entstehen, sowie die bergseitige Verfüllung zwischen Gebäude und Erschließungsstraße sind von dieser Regelung ausgenommen.

3.9 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird pro Wohnung auf 2 Stellplätze festgesetzt.

3.10 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen bis max. 1 m² Größe zulässig.

Ausgenommen hiervon sind auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften. Die Beleuchtung der Werbeaufschriften ist unzulässig.

3.11 Drainagen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Ableitung von Grundwasser über Drainagen ist nicht zulässig. Drainagen dürfen lediglich eingesetzt werden, um das in den Arbeitsraum eindringende Oberflächenwasser abzuleiten (Dränung zum Schutz baulicher Anlagen gemäß DIN 4095; Abdichtung mit Dränung bei schwach durchlässigen Böden).

Das Drainagewasser ist bevorzugt in den Regenwasserkanal zu leiten.

3.12 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.