

VORENTWURF

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 'LAY'

Gemarkung Eberbach
Gemeinde Mulfingen
Hohenlohekreis

Stand: 17. August 2022

1 Rechtsgrundlagen

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert am 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung (PlanZV) | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802). |
| 1.4 | Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert am 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) |
| 1.5 | Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert am 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- | | | |
|-------|---|---|
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung
<i>§ 9(1)1 BauGB</i> | MDW = Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO

Als Immissionsrichtwerte für dörfliche Wohngebiete gelten die Werte des 6.1 d) für Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete der TA Lärm. |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung
<i>§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO</i> | |
| 2.2.1 | Grundflächenzahl
<i>§ 16(2)1 und § 19 BauNVO</i> | Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen. |
| 2.2.2 | Anzahl der Vollgeschosse
<i>§ 16(2)3 und § 18 BauNVO</i> | Siehe Eintragungen im Lageplan.
III: Maximal drei Vollgeschosse zulässig |
| 2.2.3 | Höhe baulicher Anlagen
<i>§ 16(2)4 und § 18 BauNVO</i> | Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen. Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt am geplanten Gebäude. Als Höhenbezugspunkt wird das Mittel der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländehöhe festgesetzt.

Den Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem das natürliche und das geplante Gelände und die Höhenlage des geplanten Gebäudes hervorgeht. |
| 2.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
<i>§ 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO</i> | |
| 2.3.1 | Bauweise
<i>§ 22 BauNVO</i> | Siehe Eintragungen im Lageplan.
Offene Bauweise nach §22(2) BauNVO |
| 2.3.2 | Überbaubare Grundstücksflächen
<i>§ 23 BauNVO</i> | Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan. |
| 2.4 | Stellplätze und Garagen
<i>§ 9(1)4 BauGB und § 12 BauNVO</i> | Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein. |

- 2.5 Nebenanlagen**
 § 9(1)4 BauGB und § 14 BauNVO
 Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.6 Verkehrsflächen**
 § 9(1)11 BauGB
 Entsprechend der Einzeichnung im Lageplan.
 Die Erschließung erfolgt über das Flurstück 184, das im Eigentum der Familie Lay liegt und bereits als private Erschließung der angrenzenden Gebäude dient. Die Zufahrt wird durch ein Überfahrtsrecht dauerhaft abgesichert. Im Plangebiet kommen keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu liegen.
- 2.7 Beleuchtung**
 § 9 (1)20 BauGB
 Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete, insektenfreundliche Leuchten (abgeschirmte, warmweiße LED- Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse) zulässig. Diese sind mit UV- armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten. Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) zu vermeiden.
- 2.8 Grünflächen**
 § 9 (1)15 BauGB
 Siehe Eintragungen im Lageplan.
- 2.9 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen**
 § 9(1)10 BauGB
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.
 Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schütungen sind unzulässig.
- 2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege & Entwicklung von Natur und Landschaft**
 § 9(1)20 BauGB
 Vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
- CEF 1 Nistkästen
 Bei einer Überplanung der bestehenden Obstgehölze gehen potentielle Habitate für Vögel und Fledermäuse verloren, die durch das Anbringen von 2 Vogel- und 2 Fledermausnistkästen im Planungsgebiet bzw. im direkten Umfeld auszugleichen sind.
 Für Höhlenbrüter wie die kartierten Meisen oder den Kleiber ist ein Nistkasten mit kleinem Einflugloch (28-32mm Durchmesser) anzubringen. Für den kartierten Star ist ein Kasten mit einem Einflugloch von 45mm vorzusehen. Die Kästen sollten regelmäßig gereinigt werden.
 Die aus Holz oder Holzbeton gebauten Fledermauskästen werden einzeln, im Abstand von zirka 30m angebracht. Es muss ein freier Ein- und Ausflug gewährleistet sein. Es sollten verschiedene Kastentypen verwendet werden (Typen-Mix). Informationen und Bezugsadressen zu Nistkästen sind beispielsweise unter www.fledermausschutz.de sowie unter www.flederhaus.de erhältlich.
- Die Kästen müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet befestigt werden (alle Himmelsrichtungen außer West-Nordwest; bevorzugt südorientiert, pralle Sonne ist zu vermeiden)
 und spätestens vor der Rodung der Bäume zur Verfügung stehen.
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:
- V1 Baufeldbeschränkung
 Baumaßnahmen und Lagerung von Baumaterialien dürfen ausschließlich auf dem Plangebiet erfolgen.
- V2 Beschränkung der Bauzeit
 Der Baubeginn darf zum Schutz von Zauneidechsen im Bereich der Lagerflächen nur im Zeitraum Ende März bis Anfang Mai bzw. Mitte

August bis Ende September stattfinden, je nach Witterungsverlauf können diese Zeiträume ggf. auch kürzer sein.

V3 Baufeldfreimachung

Die Rodung der Obstbäume muss außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Vor der Rodung von Bäumen mit Spaltenquartieren sind diese von einer fachkundigen Person auf winterschlafende Fledermäuse zu kontrollieren.

Soll von diesen Zeiten abgewichen werden, ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung durch eine geeignete Fachperson durchzuführen und die Bäume auf ein Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von Baum-, Gebüsch- und Bodenbrütern hin zu untersuchen.

Ein Teil der gerodeten Bäume sind zur Strukturanreicherung und Förderung geschützter holzbewohnender Käfer im Randbereich des Pflanzgebietes zu lagern.

V4 Pflanzgebot – Obstbaumreihe mit Kleinstrukturen

Der Verlust der Obstbäume ist durch eine Nachpflanzung von Obstbäumen (regionale Sorten, Hochstamm) auszugleichen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Grünstreifen unter der Obstbaumreihe besteht teilweise aus einer Fettwiese, teilweise aus der Fläche des Hühnerauslaufs. Die Fläche des Auslaufs wird der Selbstbegrünung überlassen.

An einer besonnten Stelle ist ein Totholzhaufen und ein Steinhaufen mit einer Größe von je ca. 1-2m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

2.11 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9(1)25a BauGB

Auf der gekennzeichneten privaten Grünfläche sind Gehölzpflanzungen zu schaffen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Grünstreifen unter der Obstbaumreihe besteht teilweise aus einer Fettwiese, teilweise aus der Fläche des Hühnerauslaufs. Die Fläche des Auslaufs wird der Selbstbegrünung überlassen.

Zulässig sind die aufgelisteten Obstgehölzarten:

Äpfel

Berner Rosenapfel
Brettacher
Glockenapfel
Gravensteiner
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Maunzenapfel
Prinz Albrecht von Preußen
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Roter Berlepsch
Wettringer Taubenapfel

Birnen

Alexander Lucas
Clapps Liebling
Conference
Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Pastorenbirne
Stuttgarter Geißhirtle

Pflaumen / Zwetschgen

Althans Reneclaude
Czar
President
Ersinger
Hauszwetschge

Kirsche

Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb eines Jahres nach Baubeginnanzeige fachgerecht auszuführen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind nachzupflanzen. Die Pflanzgebotsfläche darf nicht eingezäunt werden. Sie muss dem Naturhaushalt vollumfänglich zur Verfügung stehen. Sie darf nicht als Lagerfläche genutzt werden. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind unzulässig.

2.12 Ordnungswidrigkeiten

§ 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

3 Hinweise

3.1 Bodenschutz

Bei Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich zu vermeiden (§ 1 BBodSchG). Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

Auf die Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG, Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV) wird ausdrücklich hingewiesen.

3.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltamt im Hohenlohekreis zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

3.3 Baugrubenaushub

Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Umgebung unterzubringen.

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

3.4 Kulturdenkmale

Denkmale sind nicht bekannt. Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

3.5 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen. Die Schadlosigkeit ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

- 3.6 Erneuerbare Energien** Aus Gründen der Umweltvorsorge, sind regenerative Energiequellen (Solar-, Photovoltaikanlagen und Erdwärme) im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
- Sofern die Wärmeengewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Hohenlohekreis einzuholen.
- 3.7 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 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 (§ 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).
- 3.8 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:1.000 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand Juni 2021, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.9 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan `Lay` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften.

Gemeinde Mulfingen, den

Bürgermeister Robert Böhnel