

## **BEBAUUNGSPLAN „Sattlersäcker“**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 30.04.2024. Er umfasst die Flurstücke 5827, 5828 und 5829 sowie Teile der Flurstücke 5830 sowie 4586 auf der Gemarkung Allfeld. Die Fläche beträgt ca. 1,0 ha.

### **Bestandteile der Satzung**

<b>A</b> Zeichnerischer Teil M 1 : 500	in der Fassung vom	30.04.2024
<b>B</b> Textliche Festsetzungen	in der Fassung vom	30.04.2024
<b>C</b> Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom	19.02.2024

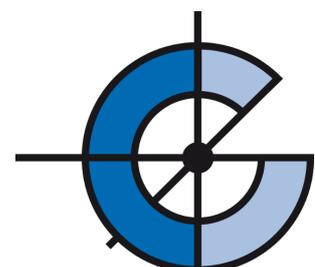
### **Anlagen zur Satzung**

<b>D</b> Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	19.02.2024
<b>E</b> Begründung zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	19.02.2024

**Aufgestellt:** Billigheim/Mühlacker, den 19.02.2024

**Gerst Ingenieure**  
Industriestraße 47 West  
75417 Mühlacker

Tel. 07041 9545-0  
Fax 07041 9545-95  
kontakt@gerst-ing.de  
www.gerst-ing.de





## **A ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Siehe separate Planzeichnung M 1: 500

## **B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende Festsetzungen getroffen:

### **B.1 Festsetzungen durch Text**

#### **B.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4, § 1 (5) u. (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 werden nicht zugelassen (§ 1 (5) BauNVO). Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

#### **B.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Einschrieb im Plan als Höchstgrenze.

Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Einschrieb im Plan als Höchstgrenze.

Höhe baulicher Anlagen (§16 (2) u. § 18 BauNVO)

Die Höhe der geplanten baulichen Anlagen wird für geneigte Dächer mit einer maximalen Traufhöhe (TH) und einer maximalen Firsthöhe festgesetzt. Für Flachdachgebäude gilt die Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe. Zur Ausbildung einer Dachaufkantung (Attika) bei Flachdächern kann die zulässige Traufhöhe um bis zu 0,50 m überschritten werden.

Die maximale Traufhöhe wird zwischen der Bezugshöhe (B) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern der Oberkante Attika gemessen. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem First.

Bezugshöhe (B) bezogen auf das jeweilige Baugrundstück entsprechend dem Planeintrag.

Die Bezugshöhe ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf von der Bezugshöhe (B) nach unten und oben abgewichen werden sofern die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe nicht überschritten werden und die bestehenden oder geplanten Kanalanschlusshöhen berücksichtigt werden.

#### **B.1.3 Bauweise**

offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO

Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.



#### **B.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen dargestellt (§ 23 BauNVO).

#### **B.1.5 Stellplätze und Garagen**

Nicht überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor geschlossenen Garagen ist auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ein Stauraum von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Offene Stellplätze können im Anschluss an die Verkehrsfläche angelegt werden.

#### **B.1.6 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen**

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sowie Anlagen für Luftwärmepumpen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig. Die Anlagen dürfen die Lärmimmissionswerte nach TA Lärm nicht überschreiten.

#### **B.1.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Auf den privaten Grundstücken ist die Schaffung von Rückstauvolumen in Form von Gründächern oder Zisternen zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers notwendig.

Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 15° Dachneigung sind die Dachflächen zur Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Regenwassers zu begrünen.

Unbelastetes Dachflächenwasser von stärker geneigten Dächern soll, wenn möglich breitflächig versickert werden. Auf jedem Baugrundstück ist hierzu eine Versickerungsmulde vorzusehen. Alternativ ist bei Dächern mit über 15° Dachneigung Rückstauvolumen in Form von Zisternen zu schaffen.

#### **B.1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen sind die zur Herstellung des Straßenkörpers und der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen und Fundamente auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Lichtmasten und Verkehrszeichen sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

### **B.2 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung**

#### **B.2.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen**

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die



auf privaten Grundstücken hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

Bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig.

## **B.2.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

### Extensive Dachbegrünung

Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 15° Dachneigung sind die Dachflächen zur Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Regenwassers zu begrünen.

### Begrünung unbebauter Grundstücksflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind flächig mit Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 5 % der Baugrundstücksfläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Schottergärten sind nicht zulässig.

### Pflanzgebot Einzelbäume (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein groß- bzw. mittelkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzliste Anlage 1). Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Anpflanzung von Laubbäumen erfolgt gemäß der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm.

### Pflanzgebot Öffentliche Grünfläche im Nordosten

Die Wiesenvegetation in der Fläche wird nur noch zweimal jährlich gemäht, das Mähgut wird abgeräumt.

In der Fläche werden insgesamt 8 hochstämmige Wildobst- oder Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 8/10 cm gepflanzt, gepflegt und bei Abgang oder Verlust gleichartig ersetzt.

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung.

### Pflanzbindung Öffentliche Grünfläche „Biotopausgleich“ im Südosten

In der Fläche ist eine rd. 5-6 reihige Feldhecke aus gebietsheimischen Sträuchern und Laubbaumheistern zu pflanzen. Es gelten folgende Pflanzvorgaben:

Pflanzgröße 2 x v, 60-100 cm Pflanzabstand 1,50 m Reihenabstand 1,0 m

Die Hecke wird abschnittsweise alle 10 Jahre auf den Stock gesetzt.

Um die Hecke wird ein 1 m breiter Streifen zu einem Heckensaum entwickelt. Der Bereich wird hierfür nur noch alle zwei Jahre im September gemäht. Das Mähgut wird abgeräumt. Eine Mulchmahd ist nicht zulässig.

### Pflanzbindung Öffentliche Grünfläche am Südrand

Die Gehölzbestände in der öffentlichen Grünfläche werden erhalten. Sie sind alle 10 – 15 Jahre auf den Stock zu setzen.

Östlich anschließend an die zu erhaltende Hecke wird ein rd. 65 m<sup>2</sup> großer Bereich zusätzlich mit gebietsheimischen Sträuchern und Laubbaumheistern bepflanzt. Es gelten folgende Pflanzvorgaben:



Pflanzgröße 2 x v, 60-100 cm Pflanzabstand 1,50 m Reihenabstand 1,0

Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind alle zwei Jahre im September zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Eine Mulchmahd ist nicht zulässig. Das Umfeld der Stein- und Totholzhaufen wird einmal jährlich freigemäht.

### **B.2.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### Wasserdurchlässige Beläge

PKW-Stellplätze, Fußwege und Hofflächen sind so anzulegen, dass Niederschlagswasser – sofern nicht schädlich verunreinigt – versickern kann. Empfohlen wird die Verwendung von z. B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder wasserdurchlässiger Pflasterung.

Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Die Nutzung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln nicht natürlichen Ursprungs für abflussrelevante Flächen (z.B. Gründächer) ist unzulässig.

#### Retention auf den Baugrundstücken

Im gesamten Geltungsbereich muss für das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ein Rückstauvolumen in Form von Dachbegrünungen, Zisternen, etc. geschaffen werden. Alternativ kann das anfallende Oberflächenwasser für den Brauchwasserkreislauf verwendet werden.

#### Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Bei der Verwendung metallischer Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (z. B. Blei, Kupfer, Zink) an Gebäuden ist eine verwitterungsfeste Beschichtung zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser zwingend erforderlich.

#### Insektenschonende Beleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) und entlang der Straßen ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum, wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht, entsprechend den Farbtemperaturen von 1.600 bis 2.400, max. 3.000 Kelvin.

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.

Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte Technologien“ soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

#### Bodenschutz

Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne des §3 Abs. 4 LkreiWiG ist ein Erdmassenausgleich innerhalb des Baugebietes bzw. auf dem jeweiligen Baugrundstück anzustreben (§ 3 Abs. 3 LkreiWiG). Erdaushub ist, wenn möglich auf dem Grundstück unterzubringen. Für nicht verwendbare Aushubmassen (anfallender überschüssiger Bodenaushub) müssen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

#### Öffentliche Grünfläche „Biotopausgleich“ im Südosten

Am Rand der Hecke werden an besonnten Stellen 4 kombinierte Stein- und Totholzhaufen angelegt, die teilweise in den Untergrund eingebunden werden. Das Umfeld der Stein- und Totholzhaufen wird einmal jährlich freigemäht.



Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten. Die Heckenpflanzung und die Anlage der Stein- und Totholzhaufen erfolgt vor der Räumung der Baufelder.

#### Öffentliche Grünfläche am Südrand

An besonnten Stellen werden 3 kombinierte Stein- und Totholzhaufen mit einer Größe von je 4 m<sup>2</sup> angelegt, die teilweise in den Untergrund eingebunden werden.

In den zu erhaltenden Gehölzen sind 2 Nistkästen für Höhlenbrüter (Fluglochweite mind. 28 mm, Marderschutz) aufzuhängen. Die Kästen sind für mind. 25 Jahre zu erhalten und jährlich zu reinigen. In den Jahren 1, 3 und 5 nach dem Aufhängen ist die Belegung der Kästen zu dokumentieren und der uNB mitzuteilen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

### **B.2.4 Ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 44 BNatSchG**

#### Vermeidung von Vogelschlag

Bei Verwendung von großflächigen, spiegelnden Fassaden ist zur Vermeidung von Vogelschlag ein für Vögel wahrnehmbares Vogelschutzglas zu verwenden, bzw. sind entsprechende Muster auf dem Glas anzubringen.

#### Vorgezogene Gehölzrodung und regelmäßige Mahd

Im Vorfeld der Erschließung und Bebauung sind alle Gehölze im künftigen Baufeld im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) zu fällen bzw. auf den Stock zu setzen. Holz und Astwerk sind unverzüglich abzuräumen. Dies gilt auch für in das Baufeld hineinragende Äste.

Die zukünftigen Bauflächen sind im Vorfeld von Baumaßnahmen vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen. Somit wird sichergestellt, dass Bodenbrüter in der krautigen Vegetation keine Nester anlegen.

#### Vergrämung Zauneidechsen

Alle Bäume und Sträucher im Bereich der geplanten Erschließung und Bebauung werden im Winter (bis spätestens 28. Februar) möglichst bodennah auf den Stock gesetzt. Holz und Astwerk werden abgeräumt. Wurzeln und Wurzelstöcke bleiben im Boden. Zum Schutz überwinterner Zauneidechsen ist das Befahren der Gehölzflächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Alle Flächen, die zu Wohngebiet oder Verkehrsflächen werden, werden bis Anfang April möglichst kurz gemäht. Das Mähgut wird abgefahren. Sonstige ggf. vorhandene Deckung bietende Strukturen werden abgetragen. Die Flächen werden für Zauneidechsen unattraktiv und sie meiden diese bzw. wandern Richtung Süden bzw. Westen ab, sobald sie aus der Winterstarre erwachen.

Anfang bis Mitte April werden bei günstiger Witterung im Norden beginnend die Wurzelstöcke gezogen und der Oberboden abgeschoben. Vorab werden die Flächen von einem Fachkundigen begangen, der alle Bereiche noch einmal nach Reptilien absucht. Auch das Ziehen der Wurzelstöcke und das Abschieben geschieht in Begleitung einer/s Fachkundigen, die/der ggf. auftauchende Eidechsen aufnimmt und in Lebensstätten außerhalb verbringt.

Im Anschluss wird zwischen öffentlichen Grünflächen und angrenzenden Bauflächen ein Reptilienschutzzaun aufgebaut. Der Zaun wird bis zum Abschluss der Bauarbeiten im Gebiet erhalten und muss regelmäßig freigeschnitten werden.

#### Monitoring

Der Erfolg der CEF-Maßnahmen für die Vögel, Zauneidechse (und Fledermäuse) ist zu dokumentieren. Daraus muss hervorgehen, ob die Ersatzhabitats von den gewünschten Arten angenommen wurden. Die Dokumentation ist der uNB vorzulegen. Bei Feststellung,



dass die Ersatzhabitats nicht von den gewünschten Arten angenommen werden, sind weitere Maßnahmen mit der uNB abzustimmen. Dies gilt nicht nur für die Kästen, sondern auch für die Maßnahmen für die Zauneidechse.

### **B.2.5 Ausgleichsmaßnahmen**

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt:

- Baum- und Strauchpflanzungen in den Baugrundstücken
- Bepflanzung der Grünfläche im Nordosten mit Obst-/Laubbäumen
- Anpflanzung Feldhecke auf Grünfläche „Biotopausgleich“ Südost
- Ergänzungspflanzung der Feldhecke im Süden

Entsprechend dem Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung vom 19.02.2024 entsteht bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Boden ein Kompensationsdefizit von insgesamt 126.044 ÖP, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss. Der Ausgleich erfolgt über die Zuordnung eines entsprechenden Maßnahmenanteils der Ökokontomaßnahme „Neubau Sohlengleite am Absturz "Untere Mühle" in Allfeld“ aus dem Ökokonto der Gemeinde.

Dem Bebauungsplan Sattlersäcker werden 126.044 ÖP zugeordnet. 111.486 ÖP verbleiben auf dem Ökokonto der Gemeinde. Die Eingriffe durch den Bebauungsplan sind damit ausgeglichen.

Billigheim/Mühlacker, den 30.04.2024



## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

### **C.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **C.1.1 Dachform und Dachneigung**

Im gesamten Plangebiet werden für Hauptgebäude die im Plan dargestellten Dachformen zugelassen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind als Flachdach mit einer Dachneigung von 0-5° auszuführen. Aneinandergrenzende Garagen und überdachte Stellplätze sind einheitlich zu gestalten.

#### **C.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei geneigten Dächern zusammengerechnet bis max. der Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig. Vom Ortgang zur seitlichen Gebäudeaußenwand müssen Dachaufbauten und Dacheinschnitte einen Abstand von mindestens 2 m einhalten. Zur Traufe muss der horizontal gemessene Abstand bei Dachaufbauten mind. 1,0 m betragen. Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaus muss senkrecht gemessen 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe liegen.

Bei Flachdachgebäuden sind Dachaufbauten mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Energie unzulässig.

#### **C.1.3 Eindeckungsmaterial**

Für geneigte Dächer > 15 ° Dachneigung sind nur einheitliche, naturfarbene (z.B. rot, rotbraun oder anthrazitfarben) Dacheindeckungen zulässig. Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sowie Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einer Substratstärke von mind. 10 cm naturnah zu begrünen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen und Dachterrassen sind ausgenommen.

Zur Dachdeckung sind glänzende und reflektierende Materialien mit Ausnahme von Dachflächenfenstern, Photovoltaikanlagen und Solaranlagen nicht zulässig.

Dachflächen aus unbeschichteten Metalldeckungen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

#### **C.1.4 Fassadengestaltung**

Reflektierende Materialien sowie grelle Farben, Leucht- oder Metallic-Farben an Gebäuden und sonstigen Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen.

#### **C.1.5 Solaranlagen**

Unter Verweis auf § 1 (6) Punkt 7 f BauGB ist den Belangen des Umweltschutzes insbesondere durch die Nutzung von erneuerbaren Energien (Photovoltaik und Solarwärme) sowie einer sparsamen und effizienten Energienutzung Rechnung zu tragen.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie im Plangebiet ist wie folgt zulässig.

Auf Dächern bis 20° Dachneigung sind entsprechende Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über Oberkante Dach (Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern) oder flach



auffliegend mit gleicher Neigung oder in die Dachfläche integriert zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Konstruktionshöhe der Solaranlagen entsprechen. Auf Dächern ab 20° Dachneigung sind Solaranlagen flach aufliegend mit gleicher Neigung oder in die Dachfläche integriert anzubringen. Anlagen zur Nutzung solarer Energie an Hauswänden sind ebenfalls zulässig.

## **C.2 Einfriedigungen**

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Einfriedigungen (Hecken) bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Vorzugsweise sind heimische Arten zu verwenden (s. Pflanzliste). In Einmündungsbereichen wird die Höhe lebender Einfriedigungen auf 0,8 m begrenzt, um ausreichende Sichtfelder zu gewährleisten. Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen ohne Gehwege angrenzen, ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

Tote Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis max. 1 m Höhe bzw. in Einmündungsbereichen mit max. 0,8 m Höhe zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrswegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche darf abweichend in dem Fall 0,0 m betragen, in welchem die Einfriedung entlang eines Gehwegs errichtet wird.

## **C.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster) und mit grasdurchwachsenen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. Auf den wasserdurchlässigen Flächen ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Wagen waschen usw. nicht zulässig.

Unbebaute Flächen sind zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig. Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Angleichung von Höhenunterschieden zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, der Nachbargrundstücke und der nach Bebauungsplan zulässigen Gebäude notwendig werden, sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Sie sind im Bauantrag darzustellen.

Stützmauern im Hangbereich, die der Erschließung der baulichen Anlagen, der Hangsicherung oder Terrassierung dienen, sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Stützmauern sind ebenfalls im Bauantrag darzustellen.

## **C.4 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)**

Je Wohneinheit größer als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze zu errichten, je Wohneinheit größer 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Pkw-Stellplätze zu errichten. Für anders genutzte bauliche Anlagen gelten die Richtzahlen der Anlage zur VVV-Stellplätze. Bei Kommastellen ist auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden. Gefangene Stellplätze können angerechnet werden, sofern sie derselben Wohneinheit zugeordnet sind.

## **C.5 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß §75 (3) Nr. 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.



## **D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

### **D.1 Wasserschutzrechtliche Hinweise**

#### **D.1.1 Grundwasserschutz**

Baugrunderkundungen werden empfohlen. Erkundungen sind der Unteren Wasserbehörde vor Ausführung anzuzeigen. Die Ergebnisse sind der Unteren Wasserbehörde mitzuteilen.

Bei den Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden.

Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen.

Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können.

Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

#### **D.1.2 Oberflächenwasser**

Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

Bei gering belasteten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass dort anfallendes Regenwasser größtenteils versickern kann.

Eine Verschmutzung dieser Abwässer muss ausgeschlossen sein.

### **D.2 Bodenschutz**

#### **D.2.1 Altlasten**

Gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Pläne sind im Bebauungsplanungsgebiet keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.

Werden bei Erdarbeiten dennoch 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 Wasser und Boden, 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.

#### **D.2.2 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

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 nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z. B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

### **D.3 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk).

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

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf die Vorgaben zur Planung, zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser 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. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **D.4 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend 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.

### **D.5 Naturschutz**

Die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes (NatSchG) sind zu beachten.

Insbesondere sind bei den geschützten Tierarten deren Brut- und Nistzeiten zu beachten. Um die drei Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 i.V.m. (5) BNatSchG für alle Arten und Artengruppen zu umgehen, sollten Baumaßnahmen (Vegetationsentfernung und Bodenabtrag) ab 1. Oktober beginnen und nicht länger als bis Ende Februar andauern.

Bei Verwendung von großflächigen, spiegelnden Fassaden ist zur Vermeidung von Vogelschlag ein für Vögel wahrnehmbares Vogelschutzglas zu verwenden, bzw. sind entsprechende Muster auf dem Glas anzubringen.

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (s. Anlage zur Begründung) beschriebenen konfliktvermeidenden Maßnahmen müssen beachtet werden.



Der Erfolg der vorgesehenen Artenschutzmaßnahmen muss durch ein Monitoring überwacht werden.

#### **D.6 Pflanzungen**

Es wird darauf hingewiesen bei der Standortwahl der Bepflanzung die zu erwartenden Wuchshöhen zu berücksichtigen. Die entsprechenden Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg sind einzuhalten.

#### **D.7 Nachbarschaftsrecht**

Aus dem Bereich des privatrechtlichen Nachbarschaftsrecht können sich weitere Regelungen ergeben. Diese sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **D.8 Lärmschutz**

Die Bestimmungen zum Schallschutz nach DIN 4109 im Hochbau und die Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens des Büros Heine + Jud vom 11.10.2021 sind zu beachten.

#### **D.9 Planungsgrundlage**

Planunterlage im Maßstab 1: 500. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage von Auszügen aus dem Liegenschaftskataster gezeichnet.

Billigheim/Mühlacker, den 19.02.2024



## ANLAGE 1 (ZU TEXTTEIL ZIFFER B.2)

### Vorgaben für die Bepflanzung

#### Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen<sup>1</sup>

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Feldhecke	Einzelbaum
<b>Acer campestre (Feldahorn)</b>	●	○
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
<b>Carpinus betulus (Hainbuche) *</b>	●	●
<b>Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)</b>	●	
<b>Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)</b>	●	
Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	
<b>Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)</b>	●	
<b>Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)</b>	●	
<b>Prunus spinosa (Schlehe)</b>	●	
<b>Quercus petraea (Traubeneiche) *</b>	●	●
<b>Quercus robur (Stieleiche) *</b>	●	●
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●	
<b>Rosa canina (Echte Hundsrose)</b>	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus domestica (Speierling)		●
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *	●	●
<b>Ulmus minor (Feldulme)</b>	●	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet

Die fett hervorgehobenen Arten sollen bei Anpflanzungen in der freien Landschaft **bevorzugt** verwendet werden.

Bei den mit einem Stern (\*) gekennzeichneten Arten ist das Herkunftsgebiet entsprechend dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu berücksichtigen.

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein.



## Artenliste 2: 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, Sonnenwirsapfel, 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

## Artenliste 3: Schwach- bis mittelwüchsige Laubbaumsorten für die Pflanzung in Baugrundstücken

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i> 'Fastigiata'	Eberesche
<i>Sorbus aucuparia</i> 'Rossica Major'	Eberesche
<i>Sorbus aucuparia</i> var. 'Edulis'	Eberesche

## Artenliste 4: Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Öffentliche Grünfläche Südost	Saummischung (z. B. Rieger-Hofmann Schmetterlings- und Wildbienensaum Blumen 100 % oder vergleichbare Mischungen anderer Anbieter)
Öffentliche Grünfläche Nordosten	Fettwiesenmischung (z. B. Rieger-Hofmann Fettwiese Blumen 30 % / Gräser 70 %) oder Mahddrusch der Wiesen in der Umgebung

Für die Einsaat ist eine Saatgutmischung gesicherter Herkunft zu verwenden. Herkunftsgebiet soll i.d.R. das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein.