



GEMEINDE SIEGELSBACH

LANDKREIS HEILBRONN

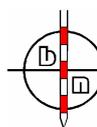
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HINTER DER ALTEN SCHULE“

TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 28.01.2021

Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226

TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9(1) BauGB und BauNVO) In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen des § 4(3)5 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 DORFGEBIET (§ 6 BauNVO)

Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 9(3) BauGB)

2.1 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind Höchstgrenzen.

2.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

GEBÄUDEHÖHE H1

Von der maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe des Gebäudes bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand, einzuhalten auf min. 2/3 jeder Trauflänge: max. 6,5 m.

Firsthöhe FH:

Von der maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe des Gebäudes bis zum First: max. 11,0 m.

GEBÄUDEHÖHE H2

Von der maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zur maximalen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut): max. 9,5 m.

3. ABWEICHENDE BAUWEISEN (§ 9(1)2 BauGB i. V. m. § 22(4) BauNVO)

Abweichende Bauweise a1: Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15 m Länge.

Abweichende Bauweise a2: Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser mit höchstens 30 m Länge.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) 20 BauGB)

4.1. Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien:

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (Blei, Kupfer, Zink) ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

4.2. Wasserdurchlässige Beläge:

PKW-Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Fußwege sind so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser versickern kann. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o. ä. zu erstellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

4.3. Insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

4.4. Erhalt der Bäume und Sträucher im Wohngebiet D

Die Bäume und Sträucher im Schlossgarten sind zu erhalten (§ 9(1)25b BauGB). Bei Abgang oder Verlust sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume durch Nachpflanzungen gleichartig zu ersetzen.

Bäume, die nicht zum Erhalt gekennzeichnet sind (Nadelbäume, gebietsfremde Arten), sind bei Abgang oder Verlust durch die Pflanzung gebietsheimischer Laubbäume (StU 12/14 cm) zu ersetzen.

Bei Nachpflanzungen sind die Artenlisten unter C.5.7. zu beachten.

4.5. Öffentliche Grünfläche im Südosten

Das Feldgehölz auf dem kleinen Hügel am östlichen Gebietsrand wird erhalten. Bei Bedarf sind die Gehölze abschnittsweise zurückzuschneiden (§ 9(1)25 b BauGB).

Die überbauten Fahrsiloflächen und die geschotterte Fläche im Süden der Grünfläche sind vollständig rückzubauen. Der unterhalb anstehenden Boden ist zu lockern. Die Flächen werden mit rd. 30 cm Oberboden angedeckt. Zur Verwendung kommt Oberboden, der von der heutigen Ackerfläche im Baugebiet abgetragen wird.

4.6. Vorgezogene Maßnahme (CEF)

Vorsorglich werden vor der Rodung der Obstbaumreihe und des Kirchbaums im zu erhaltenden Feldgehölz und den angrenzenden Obstwiesen sechs Nistkästen für Höhlenbrüter (2 x Fluglochweite 32 mm, 2 x Fluglochweite 26 mm und 2 x Fluglochweite 45 mm mit Marderschutz) aufgehängt. Die Kästen werden mindestens 10 Jahre unterhalten und bei Verlust gleichartig ersetzt.

Damit wird die Anzahl der Brutmöglichkeiten im Raum der lokalen Population aufrechterhalten, bis sich an den anzupflanzenden Bäumen und Obstwiesen im Umfeld ausreichend zusätzliche Bruthöhlen entwickelt haben.

Des Weiteren werden im Vorfeld von Gebäudeabrissen pro abgerissenes Gebäude 2 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter und ein Sperlingskoloniehaus an den zu erhaltenden Gebäuden oder bereits fertiggestellten Neubauten im Geltungsbereich oder an Gebäuden im Umfeld aufgehängt. Sie werden ebenfalls für 10 Jahre unterhalten.

Das Aufhängen sowie die Unterhaltung und Pflege der Nisthilfen wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt rechtlich gesichert. Die Gemeinde trifft darüber hinaus entsprechende Vereinbarungen mit den Eigentümern der Gebäude und Grundstücke, in denen die Nisthilfen aufgehängt werden. Die Belegung der Kästen wird in den ersten drei Jahren dokumentiert und der Bericht der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

5. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)

5.1. Baum- und Strauchpflanzungen im Wohngebiet A und Dorfgebiet C

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm haben.

Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) zulässig.

Pflanzabstände: 1,5 m, Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bebauung zu vollziehen. Die Artenlisten unter C.5.7. sind zu beachten.

5.2. Baumpflanzungen im Wohngebiet B

An den im Lageplan des Bebauungsplans gekennzeichneten Standorten im Bereich der Stellplätze sind 4 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen.

Darüber hinaus sind in den nicht überbaubaren Flächen mindestens 2 weitere hochstämmige Laub- oder Obstbäume (StU 12/14 cm⁹) zu pflanzen.

Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen. Die Artenlisten unter C.5.7. sind zu beachten.

5.3. Flächige Anpflanzung FA im Osten des Wohngebiets B

Die Pflanzfläche im Osten des Wohngebiets B ist zum Wohngebiet hin mit einem 5 m breiten Heckenstreifen und vorgelagert, als Übergang zur freien Landschaft, mit mindestens fünf hochstämmigen Obst- oder Laubbäumen zu bepflanzen (StU 10/12 cm).

Die Bäume sind regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder Verlust sind sie zu ersetzen.

Für die Heckenpflanzung gelten folgende Vorgaben: 3-4-reihig, Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 1,0 m, Pflanzgröße 2 xv, 60-100 cm.

Die Hecken sind abschnittsweise alle 10-15 Jahre auf den Stock zu setzen.

Die Fläche ist ansonsten mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Die Artenlisten und Saatgutangaben unter C.5.7. sind zu beachten.

Die Pflanzungen und die Einsaat sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung im Wohngebiet B zu vollziehen.

5.4. Einsaat und Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen

In den Verkehrsflächen sind insgesamt 12 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang oder Verlust zu ersetzen. Die restlichen Pflanzflächen sind mit Wildstauden und Kleinsträuchern zu bepflanzen oder mit einer Landschaftsrassenmischung einzusäen.

Die Artenlisten und Saatgutangaben unter C.5.7. sind zu beachten.

5.5. Öffentliche Grünfläche im Südosten

Die Spielplatzfläche im Norden der Grünfläche ist mit einer Landschaftsrassenmischung gesicherter Herkunft anzusäen. Die Restfläche wird mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese eingesät. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut wird abgeräumt.

Zum westlich angrenzenden Wohn- bzw. im Südwesten angrenzenden Dorfgebiet hin, wird eine 3-4-reihige Feldhecke gepflanzt. Für in die Grünfläche führende Fußwege können Heckenabschnitte ausgespart werden (§ 9(1) 20 BauGB).

Es gelten folgende Pflanzvorgaben: Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 1,0 m, Pflanzgröße 2 xv, 60-100 cm.

Mindestens 10 % der Grünfläche sind zusätzlich mit Strauchgruppen aus gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Zudem sind mindestens 10 hochstämmige Laub- oder Obstbäume (StU 10/12 cm) zu pflanzen und zu pflegen. Bei Abgang oder Verlust werden sie gleichartig ersetzt. Die Saatgutangaben und Artenlisten unter C.5.7. sind zu beachten.

Einsaat und Bepflanzung der Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

5.6. Öffentliche Grünfläche am Schloss

Mindestens 25% der Grünfläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern als Hecke oder Gebüsch zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Die Restfläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese, Landschaftsrasen oder Blühfläche anzusäen und gemäß den Vorgaben des Saatgutherstellers der jeweiligen Mischung zu pflegen.

Die Artenlisten und Saatgutangaben unter C.5.7. sind zu beachten.

5.7. Artenlisten und Saatgutangaben

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Feldhecke Gebüsch Sträucher	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)	●	○
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Betula pendula (Hängebirke) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●	●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●	●
Quercus robur (Stieleiche) *	●	●
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●	
Salix caprea (Salweide)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus domestica (Speierling)		●
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *	●	●
Ulmus minor (Feldulme)	●	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

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: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Westhof s Glorie“	Esche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta“	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

Artenliste 4: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrens 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

Empfohlene Saatgutmischung

Bereich	Saatgutmischung
Öffentliche Grünfläche, Straßenverkehrsgrün, Private Grünfläche	Fettwiese
Öffentliche Grünfläche, Straßenverkehrsgrün, Private Grünfläche	Landschaftsrasen
Öffentliche Grünfläche	Blühmischung

Herkunftsgebiet für Saatgut gesicherter Herkunft soll das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein.

6. MASSNAHMEN ODER FLÄCHEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1a) BauGB)

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches werden den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegel- bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.

Bei den Verkehrsflächen werden 3539 m² neu versiegelt. Bei den Bauflächen sind 9665 m² neu überbaubar. Damit entfallen von den Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich 26,80 % auf die Verkehrsflächen und 73,20 % auf die Bauflächen.

7. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(1)26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) sind bis max. 0,3 m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig, ebenso die zur Bewältigung der Höhenunterschiede zu den Straßen notwendigen Böschungen bis zu einer Tiefe von max. 3 m.

D. HINWEISE

1. GRUNDWASSER

In Baugruben und Gräben sind Zutritte von betonangreifendem Schicht- oder Grundwasser nicht auszuschließen. Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 37(4) Wassergesetz Baden-Württemberg).

2. NIEDRIGENERGIEBAUWEISE

Im Sinne des lokalen Immissions- und Klimaschutzes wird empfohlen, die geplanten Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen.

3. BARRIEREFREIE BAUWEISE

Angesichts der steigenden Zahl älter werdender Menschen und Menschen mit körperlichen als auch sensorischen Einschränkungen wird empfohlen, die geplanten Wohngebäude und das Wohnumfeld in barrierefreier Bauweise auszuführen. Barrierefreies Bauen ist die Voraussetzung für Prävention, Erhalt und Förderung einer selbständigen Lebensführung auch bei zunehmendem Unterstützungsbedarf in allen Lebens- und Altersphasen.

4. KULTURDENKMAL GEM. § 2 DSCHG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das archäologische Kulturdenkmal „Ehemaliges Schloss mit Garten und Vorgängerbau(ten)“ (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, 2M), sowie Teile des archäologischen Prüffalls „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Siegelsbach“ (Prüffall, 1 M).

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

Es wird angeregt, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen auf Kosten des Planungsträgers den Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum

Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen / Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde zu rechnen ist. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Untersuchungen oder Ausgrabungen zu rechnen. Die Kosten der Voruntersuchungen, sowie nachfolgender archäologischer Untersuchungen und Grabungen sind vom Vorhabenträger zu finanzieren.

5. REGELMÄSSIGE MAHD UND GEHÖLZRODUNG IM VORFELD DER BEBAUUNG

Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten in den Wohnbau- und Erschließungsflächen ist die krautige Vegetation im künftigen Baufeld vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

Gehölze, die für die Bebauung entfallen müssen, sind im Zeitraum von Oktober bis Februar zu roden. Das Schnittgut ist abzuräumen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

6. BODENSCHUTZ

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 max. 1,5 m, Schutz vor Vernässung, 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.

7. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z. B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden. Aus Immissionsschutzgründen ist auf die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes von der Wohnbebauung zu landwirtschaftlichen Flächen zu achten.

8. GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden größtenteils von Löss unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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

9. AUSHUBMATERIAL

Im nördlichen Bereich des Plangebiets (Schlossgarten) ist die Fläche als Altstandort (A-Fall) „Seifen- und Schmiermittelherstellung“ deklariert. Bei Eingriffen in den Untergrund ist mit dem Anfallen von entsorgungsrelevantem Aushubmaterial zu rechnen.

10. ZISTERNEN

Es wird empfohlen, das auf den Dächern anfallende Regenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser in Zisternen auf den Baugrundstücken zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Außerdem wird angeregt, dieses Wasser auch für Bereiche im Haushalt zu verwenden, bei denen auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann. Dabei sind die anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

11. VERMEIDUNG VON FALLEN

Stützmauern, Lichtschächte, Entwässerungen, Bordsteine sind so anzulegen, dass keine Kleintierfallen entstehen.

12. GLASFLÄCHEN

Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Die Notwendigkeit von Vogelschutzglas sollte überprüft werden und bei den Einzelbaugenehmigungen im erforderlichen Fall festgelegt werden.

E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9(6) BauGB)

Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal „Schloss Siegelsbach“ (Kulturdenkmal gem. § 28 DSchG).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

F. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 3634).

G. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

H. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. DÄCHER (§ 74(1)1 LBO)

1.1 Dächer in den Plangebieten A und C

1.1.1 Dachform

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Es sind auch höhenversetzte Dachflächen mit unterschiedlicher Dachneigung zulässig, wenn der Versatz am Dachfirst max. 1,5 m beträgt. Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind andere Dachformen zulässig. Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen. Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung unter 8° sind extensiv zu begrünen. Die Substratdicke muss min. 10 cm betragen (§ 9(1)20 BauGB).

1.1.2 Dachgauben

Die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/3 der Trauflänge, die Summe der Dachgaubenlänge je Traufseite darf max. 1/2 der Trauflänge betragen. Dachgauben müssen vom Ortgang min. 1,5 m abgerückt sein.

Der obere Anschluss der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muss min. 0,6 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

1.1.3 Dachfarben

Farbgebung der geneigten Dachflächen: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun sowie mittelgrau bis anthrazit.

Von der Farbfestsetzung sind Anlagen zur Energieumwandlung und begrünte Dächer ausgenommen. Bei Doppelhaushälften ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

1.2 Dächer im Plangebiet B

Dächer von Hauptgebäuden, Nebengebäuden oder Garagen mit einer Dachneigung unter 8° sind extensiv zu begrünen. Die Substratdicke muss min. 10 cm betragen (§ 9(1)20 BauGB)

2. FASSADEN (§ 74(1)1 LBO)

Grelle Farbtöne, glänzende und lichtreflektierende Materialien sind außer für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nicht zulässig.

- 3. GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 74(1)3 LBO)**

Die Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Flächen) sind zu mindestens 30 % als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung der Vorgärten als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist unzulässig. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

Die übrigen Grundstücksflächen, die weder für die Bebauung noch für die Anlage von Stellplätzen benötigt werden, müssen zu mindestens 30 % mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen angelegt und unterhalten werden.

Bewegliche Abfallbehälter auf den Privatgrundstücken sind so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen und Bepflanzungen so zu verdecken, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.
- 4. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSLÄCHEN (§ 74(1)3 LBO)**

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedigungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedigung und Erdreich) von min. 0,15 m aufweisen.
- 5. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§74(1) 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- 6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 37(1) und § 74(2)2 LBO)**

Für Wohnungen in den Plangebieten A und C wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung, im Plangebiet B auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 19.07.2017
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 19.07.2017

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 2(1) BauGB am

Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB am

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB am

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB
und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von
Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB am

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom bis

Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB am
Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB am

Ausfertigung: Siegelsbach, den

.....
Bürgermeister Haucap

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse
und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB am

Zur Urkunde: Siegelsbach, den

.....
Bürgermeister Haucap