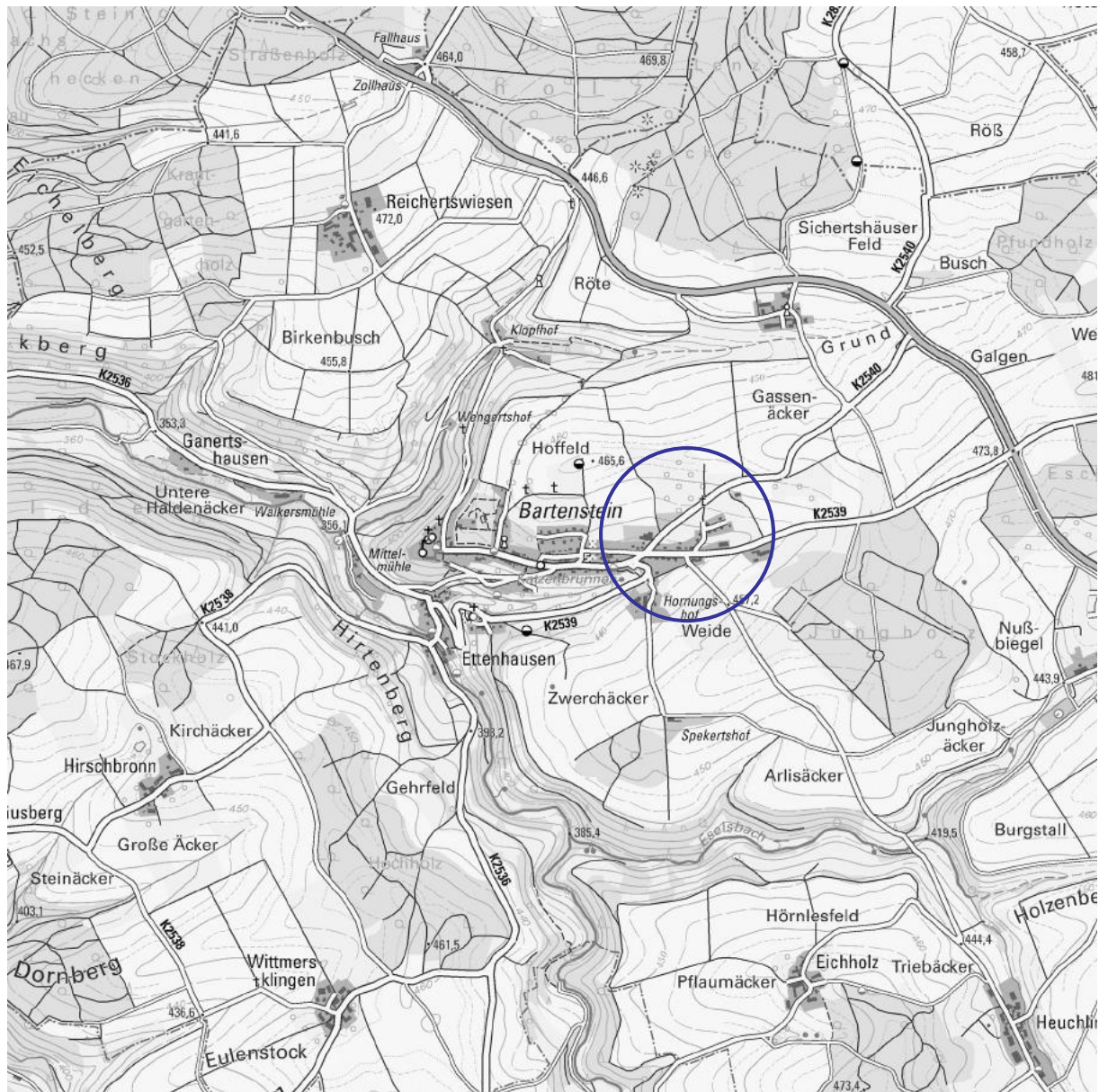




## BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

### „MEISENHOF, 1. ÄNDERUNG“

### IN BARTENSTEIN

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>                                                            | <b>2</b>  |
| <b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>                                                         | <b>3</b>  |
| <b>VORBEMERKUNGEN</b>                                                                | <b>4</b>  |
| <b>BEGRÜNDUNG</b>                                                                    | <b>5</b>  |
| <b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>                                 | <b>5</b>  |
| <b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>                                                | <b>6</b>  |
| <b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>                                        | <b>6</b>  |
| <b>B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung</b>                                            | <b>6</b>  |
| <b>B.5. Übergeordnete Planungen</b>                                                  | <b>9</b>  |
| B.5.1 Regionalplanung                                                                | 9         |
| <b>B.6. Kommunale Planungsebene</b>                                                  | <b>9</b>  |
| B.6.1 Flächennutzungsplan                                                            | 9         |
| B.6.2 Landschaftsplan                                                                | 9         |
| B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne                                      | 10        |
| <b>B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>                                     | <b>12</b> |
| B.7.1 Schutzgebiete                                                                  | 12        |
| B.7.2 Biotopschutz                                                                   | 12        |
| B.7.3 Biotopverbund                                                                  | 12        |
| B.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG | 13        |
| B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie                                        | 13        |
| B.7.6 Artenschutz                                                                    | 14        |
| B.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz                                              | 14        |
| B.7.8 Denkmalschutz                                                                  | 16        |
| B.7.9 Immissionsschutz                                                               | 16        |
| B.7.10 Landwirtschaft                                                                | 17        |
| B.7.11 Wald und Waldabstandsflächen                                                  | 18        |
| B.7.12 Altlastensituation                                                            | 18        |
| <b>B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>                                      | <b>18</b> |
| <b>B.9. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</b>                                        | <b>18</b> |
| <b>B.10. Maßnahmenkonzeption</b>                                                     | <b>18</b> |
| B.10.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen                                        | 18        |
| B.10.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz                                                  | 18        |
| B.10.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände                             | 19        |
| B.10.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften                                       | 19        |
| B.10.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie                            | 19        |
| <b>B.11. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)</b>            | <b>19</b> |
| <b>B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>                                        | <b>19</b> |
| B.12.1 Art der baulichen Nutzung                                                     | 19        |
| B.12.2 Maß der baulichen Nutzung                                                     | 22        |
| B.12.3 Nebenanlagen                                                                  | 22        |
| B.12.4 Bauweise                                                                      | 23        |
| B.12.5 Stellung der baulichen Anlagen                                                | 23        |
| B.12.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)                    | 23        |
| B.12.7 Zahl der Wohnungen                                                            | 23        |

|                           |                                                                                                   |           |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| B.12.8                    | Sichtfelder                                                                                       | 23        |
| B.12.9                    | Zu- und Ausfahrtsverbote                                                                          | 24        |
| B.12.10                   | Grünflächen (private und öffentliche)                                                             | 24        |
| B.12.11                   | Versorgungsanlagen und –leitungen                                                                 | 24        |
| B.12.12                   | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 24        |
| B.12.13                   | Pflanzgebote                                                                                      | 24        |
| B.12.14                   | Pflanzbindungen                                                                                   | 24        |
| <b>B.13.</b>              | <b>Örtliche Bauvorschriften</b>                                                                   | <b>25</b> |
| B.13.1                    | Äußere Gestaltung                                                                                 | 25        |
| B.13.2                    | Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen                                          | 25        |
| B.13.3                    | Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten                                                         | 25        |
| B.13.4                    | Einfriedungen, Stützmauern                                                                        | 25        |
| B.13.5                    | Aufschüttungen und Abgrabungen                                                                    | 26        |
| B.13.6                    | Stellplätze                                                                                       | 26        |
| B.13.7                    | Zulässigkeit von Werbeanlagen                                                                     | 26        |
| <b>B.14.</b>              | <b>Verkehrsinfrastruktur</b>                                                                      | <b>26</b> |
| B.14.1                    | Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz                                                        | 26        |
| B.14.2                    | Innere Erschließung                                                                               | 26        |
| B.14.3                    | Öffentlicher Personennahverkehr                                                                   | 27        |
| <b>B.15.</b>              | <b>Technische Infrastruktur</b>                                                                   | <b>27</b> |
| B.15.1                    | Wasser- und Stromversorgung                                                                       | 27        |
| B.15.2                    | Abwasserbeseitigung                                                                               | 27        |
| <b>B.16.</b>              | <b>Soziale Infrastruktur</b>                                                                      | <b>27</b> |
| <b>B.17.</b>              | <b>Bodenordnende Maßnahmen</b>                                                                    | <b>27</b> |
| <b>TEXTTEIL</b>           |                                                                                                   | <b>28</b> |
| <b>P</b>                  | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>                                                           | <b>28</b> |
| <b>O</b>                  | <b>Örtliche Bauvorschriften</b>                                                                   | <b>34</b> |
| <b>H</b>                  | <b>Hinweise und Empfehlungen</b>                                                                  | <b>37</b> |
| <b>VERFAHRENSVERMERKE</b> |                                                                                                   | <b>41</b> |

## ANLAGEN

- Geräuschimmissionsprognose, rw Bauphysik, 07.05.2021

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|         |                                                              |    |
|---------|--------------------------------------------------------------|----|
| Bild 1: | Geltungsbereich, 1:1.500                                     | 8  |
| Bild 2: | Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000              | 10 |
| Bild 3: | Flächennutzungsplan "Schrozberg 2020, 1. Änderung", 1:10.000 | 11 |
| Bild 4: | Luftbild, 1:1.500                                            | 11 |
| Bild 5: | Biotopverbund, 1:1.500                                       | 13 |

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (**BRPH**) vom 19.08.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) (**4. BImSchV**) vom 02.05.2013
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) (**16. BImSchV**) vom 12.06.1990
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

*Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.*

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** finden sich unter Kapitel B.7.9 „Immissionsschutz“:

- Geräuschimmissionsprognose

## BEGRÜNDUNG

### B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Meisenhof, 1. Änderung“ wird eine Teilfläche des, mit amtlicher Bekanntmachung am 27.04.2001 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Meisenhof“ im Schrozberger Teilort Bartenstein, überplant. Der Bebauungsplan „Meisenhof“ weist als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für Gemeinbedarf im Süden, ein allgemeines Wohngebiet im Nordosten sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Übergangsbereich zum westlich der Kreisstraße K 2540 / Niederstettener Straße gelegenen Sägewerk aus. Die Bereiche der Gemeinbedarfsfläche sowie das allgemeine Wohngebiet werden von der Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung folgt die Umwandlung des eingeschränkten Gewerbegebiets in ein allgemeines Wohngebiet (WA), ein urbanes Gebiet (MU) sowie ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (SO). Ferner wurde die innere Erschließung des Teilbereichs im Rahmen der Bebauungsplanänderung angepasst.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes bildet zum einen die anhaltende Nachfrage der - vorwiegend ortsansässigen - Bevölkerung nach Wohnbauplätzen im Schrozberger Teilort Bartenstein sowie der Bau des Feuerwehrhauses im Westen des Plangebiets. Im Rahmen der Planung des Feuerwehrhauses musste ferner von der ursprünglich geplanten Erschließung im Bebauungsplan „Meisenhof“ abgewichen werden (geringfügige Verschiebung der Anbindung an die Kreisstraße Richtung Norden).

Mit dem Bebauungsplan „Meisenhof, 1. Änderung“ kann folglich der Wohnraumbedarf der Stadt Schrozberg im Teilort Bartenstein langfristig gesichert sowie der Bebauungsplan an den 2023 eingeweihten Feuerwehrhaus-Neubau angepasst werden.

Um einen Ersatz für die überplanten gewerblichen Bauflächen bereitzustellen wurde von der Stadt Schrozberg ein Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nordwestlich der Kreisstraße K 2540 eingeleitet. Das Verfahren wird parallel zur Bebauungsplanänderung „Meisenhof, 1. Änderung“ durchgeführt, konnte bislang jedoch noch nicht abgeschlossen werden. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schlossacker“ umfasst eine Fläche von ca. 1,36 ha und weist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet sowie eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Die betroffene Fläche befindet sich seit mehreren Jahren im Fokus der Gemeinde für eine bauliche Entwicklung und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Schrozberg bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan „Meisenhof, 1. Änderung“ werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird bezüglich des Änderungsbereiches nicht überschritten. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

Da die geplante bauliche Nutzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erforderlich. Diese kann nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgen.

## B.2. Städtebauliche Konzeption

Mit der Bebauungsplanänderung wird eine ca. 0,8 ha große Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Meisenhof“ überplant. Die Fläche ist ausgenommen des Feuerwehrhaus-Neubaus und dessen Freianlagen im Westen des Plangebiets unbebaut und wird landwirtschaftlich bewirtschaftet (Acker- und Wiesenflächen).

Es grenzt Wohnbebauung im Osten und ein Sägewerk westlich der Niederstettener Straße an das Plangebiet. Die Bebauung südlich des Plangebiets kann als Mischgebiet eingestuft werden. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft die Kreisstraße K 2540 / Niederstettener Straße. An die Kreisstraße schließen neben dem Sägewerk landwirtschaftlich Flächen an.

Das Plangebiet wird künftig über eine Stichstraße mit einseitigem Fußweg und Wendehammer, welche an die Kreisstraße anbindet, erschlossen. Ferner besteht die Möglichkeit das Baugebiet über einen Fußweg an das östlich gelegene Wohngebiet (Meisenhofstraße) anzuschließen.

Das städtebauliche Konzept sieht 5 Wohnbauplätze (Bauplatzgrößen zwischen ca. 560 und 760 m<sup>2</sup>) vor. Ferner sind zwei Bauplätze für ein urbanes Gebiet (Bauplatzgrößen zwischen ca. 730 und 910 m<sup>2</sup>) im Übergang zum Feuerwehrhaus eingeplant. Im urbanen Gebiet ist eine Mischung aus gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung vorgesehen.

Richtung Norden sind gemäß Straßengesetzt abschnittsweise Abstandsflächen zur Kreisstraße einzuhalten. Diese sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünflächen anzulegen. Ferner übernehmen die Abstandsflächen zur Kreisstraße die Funktion der Eingrünung des Baugebiets. Eine zusätzliche Eingrünung in Richtung der bestehenden Wohnbeziehungsweise gemischten Bebauung im Osten und Süden ist nicht erforderlich.

Um auf mögliche Immissionskonflikte aus dem Betrieb der Feuerwehr reagieren zu können, wurde seitens der Stadt Schrozberg eine Geräuschimmissionsprognose beauftragt. Die Ergebnisse des von Büro rw Bauphysik aus Schwäbisch Hall 2021 erstellten Gutachtens sind unter Kapitel B.7.9 „Immissionsschutz“ aufgeführt. Aufgrund der prognostizierten Immissionen wurde empfohlen, ein Mischgebiet - oder hinsichtlich der Immissionswerte vergleichbares Gebiet - im Übergangsbereich zwischen dem Feuerwehrhaus und der geplanten Wohnbebauung vorzusehen. Dieser Anregung wurde gefolgt und entsprechende Festsetzungen getroffen. Durch die Ausweisung des urbanen Gebiets (MU) im Übergangsbereich sind keine Immissionskonflikte zu erwarten.

## B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,83 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

|                           |         |      |
|---------------------------|---------|------|
| • Bruttobauflächen        | 0,67 ha | 81 % |
| - Bauflächen              | 0,57 ha | 68 % |
| - private Grünflächen     | 0,11 ha | 13 % |
| • Öffentliche Grünflächen | 0,08 ha | 9 %  |
| • Verkehrsflächen         | 0,08 ha | 10 % |

## B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung „Meisenhof, 1. Änderung“ wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet in ein allgemeines Wohngebiet (WA), urbanes Gebiet (MU) und sonstiges Sondergebiet „Feuerwehr“ (SO) umgewandelt.

Da im bisherigen eingeschränkten Gewerbegebiet Wohnnutzungen nur ausnahmsweise und ausschließlich für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig waren, kann die Wohndichte mit der Bebauungsplanänderung deutlich erhöht werden. Künftig sind Wohnnutzungen sowohl im allgemeinen Wohngebiet (fünf Bauplätze) als auch im urbanen Gebiet (zwei Bauplätze) zulässig, im sonstigen Sondergebiet „Feuerwehr“ jedoch ausgeschlossen. Ferner wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten im Bebauungsplan nicht beschränkt.

Schrozberg ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Unterzentrum festgelegt. Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre ist beim Wohnungsbau für Unterzentren regionalplanerisch eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha festgelegt.

Der Bebauungsplan „Meisenhof, 1. Änderung“ umfasst eine Fläche von ca. 0,83 ha. Es werden dabei 5 Bauplätze im allgemeinen Wohngebiet (WA) und 2 Bauplätze im urbanen Gebiet (MU) geschaffen. Darüber hinaus wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (SO) ausgewiesen. Der Bereich des sonstigen Sondergebiets einschließlich der angrenzenden und eindeutig zuordenbaren privaten und öffentlichen Grünfläche umfasst 0,21 ha.

Ausgehend von 2 Wohneinheiten je Einzelhaus ergibt sich eine maximale Auslastung von 10 Wohneinheiten für das allgemeine Wohngebiet. Da es sich hierbei um einen Maximalwert handelt wird von einer durchschnittlichen Belegung von 1,5 Wohnungen je Haus (insgesamt 8) ausgegangen.

Hierzu kommen 6 Wohneinheiten im Bereich des urbanen Gebiets (2 Gebäude mit je 3 WE).

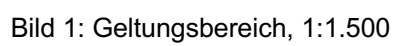
Insgesamt ergeben sich für das Baugebiet „Meisenhof, 1. Änderung“ somit 14 Wohneinheiten. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 Personen pro Haushalt (Stand: 2025) kann im Gebiet von einer rechnerisch maximalen Belegung von 29 Bewohnern ausgegangen werden.

Bei einer Berechnung der Einwohnerdichte bezogen das allgemeine Wohngebiet (WA) und urbane Gebiet (MU) (Gesamtfläche 0,62 ha) ergibt sich eine Einwohnerdichte von 47 Einwohnern je Hektar. Die Mindestvorgaben der Regionalplanung von 45 Einwohnern je Hektar können somit eingehalten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bereich des sonstigen Sondergebiets „Feuerwehr“ einschließlich der eindeutig zuordenbaren privaten und öffentlichen Grünflächen mit einer Flächengröße von 0,21 ha nicht in die Dichteberechnung einbezogen wurde, da diese Fläche für eine Wohnnutzung dauerhaft nicht zur Verfügung steht.

Von der Erstellung einer Wohnbauflächen-Bedarfsberechnung für den Bebauungsplan „Meisenhof, 1. Änderung“ wird abgesehen und auf die Stellungnahme des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 18.02.2026 verwiesen, welche im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bauleitplanverfahren vorgebracht wurde. Darin heißt es „*Den Wohnbauflächenbedarf sehen wir als gegeben an*“.







## **B.5. Übergeordnete Planungen**

### **B.5.1 Regionalplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als bestehende *Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe* eingetragen. Die geplante bauliche Nutzung (allgemeines Wohngebiet, urbanes Gebiet sowie sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“) weicht somit von der Darstellung im Regionalplan ab. Hierbei handelt es sich um nachrichtliche Übernahme aus dem Flächennutzungsplan.

Aufgrund des flächenmäßig geringen Umfangs der Bebauungsplanänderung von unter einem Hektar hat die Bebauungsplanänderung jedoch keinen Konflikt mit den regionalplanerischen Festlegungen zur Folge.

Die Stadt Schrozberg führt parallel zur Änderung des Bebauungsplans „Meisenhof, 1. Änderung“ ein Verfahren zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen westlich der Kreisstraße K 2540 durch (Bebauungsplan „Schlossacker“). Im Zuge dessen soll die gewerbliche Baufläche östlich der Kreisstraße aufgegeben und einer alternativen Nutzung zugeführt werden.

Ferner grenzen weitere bestehende sowie geplante *Siedlungsflächen Wohnen und Mischgebiet* im Osten und Süden, *Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe* im Westen sowie sogenannte *Weißflächen* im Norden an das Plangebiet.

## **B.6. Kommunale Planungsebene**

### **B.6.1 Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Meisenhof, 1. Änderung“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan „Schrozberg 2020, 1. Änderung“ der Stadt Schrozberg als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ferner grenzen weitere gewerbliche Bauflächen im Norden und Westen sowie gemischte Baufläche im Süden und Wohnbaufläche im Osten an das Plangebiet an. Die Kreisstraße K 2540, welche nördlich des Plangebiets verläuft, ist als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ gekennzeichnet.

Da die geplante bauliche Nutzung somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB erforderlich. Im Rahmen der Berichtigung folgt die Darstellung der Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, gemischte Baufläche und Wohnbaufläche. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durchgeführt.

### **B.6.2 Landschaftsplan**

Für die Stadt Schrozberg Planungsgruppe Roll+Partner im Jahr 2005 einen Landschaftsplan erstellt.

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

### B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Mit der Bebauungsplanänderung „Meisenhof, 1. Änderung“ wird der Bebauungsplan „Meisenhof“ teilweise überplant.

- **Bebauungsplan „Meisenhof“**

Mit dem Bebauungsplan „Meisenhof, 1. Änderung“ wird der, am 27.04.2001 in Kraft getretene, Bebauungsplan „**Meisenhof**“ teilweise überplant. Der Bebauungsplan weist als Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche, ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) aus.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets im Westen des Geltungsbereichs. Die Bereiche des allgemeinen Wohngebiets und der Gemeinbedarfsfläche werden nicht geändert.

Ferner wurde von der Stadt Schrozberg ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes westlich der Kreisstraße K 2540 eingeleitet.

- **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schloßäcker“**

Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) sowie eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) vor. Das entsprechende Bauleitplanverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 29.09.2020 eingeleitet. Die Rechtkraft des Bebauungsplanes steht jedoch noch aus.

Weiterhin grenzen keine weiteren Bebauungspläne an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung an.

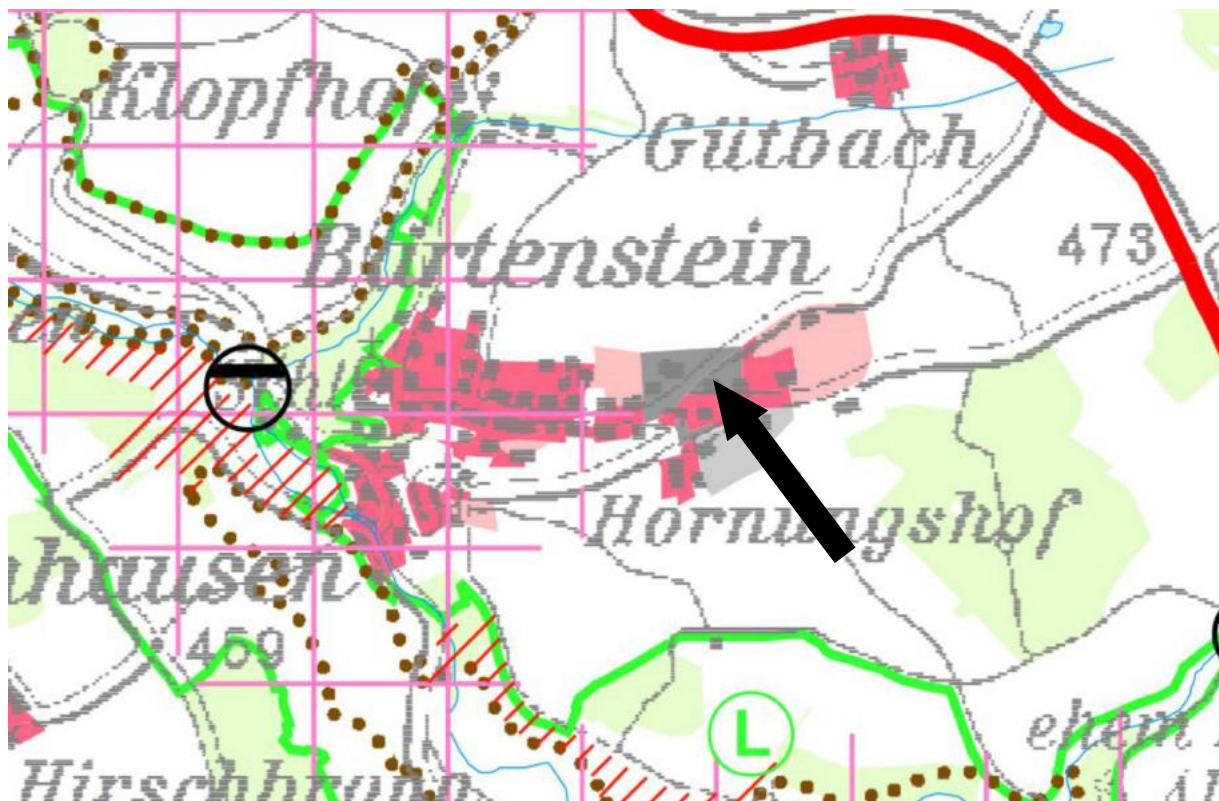


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

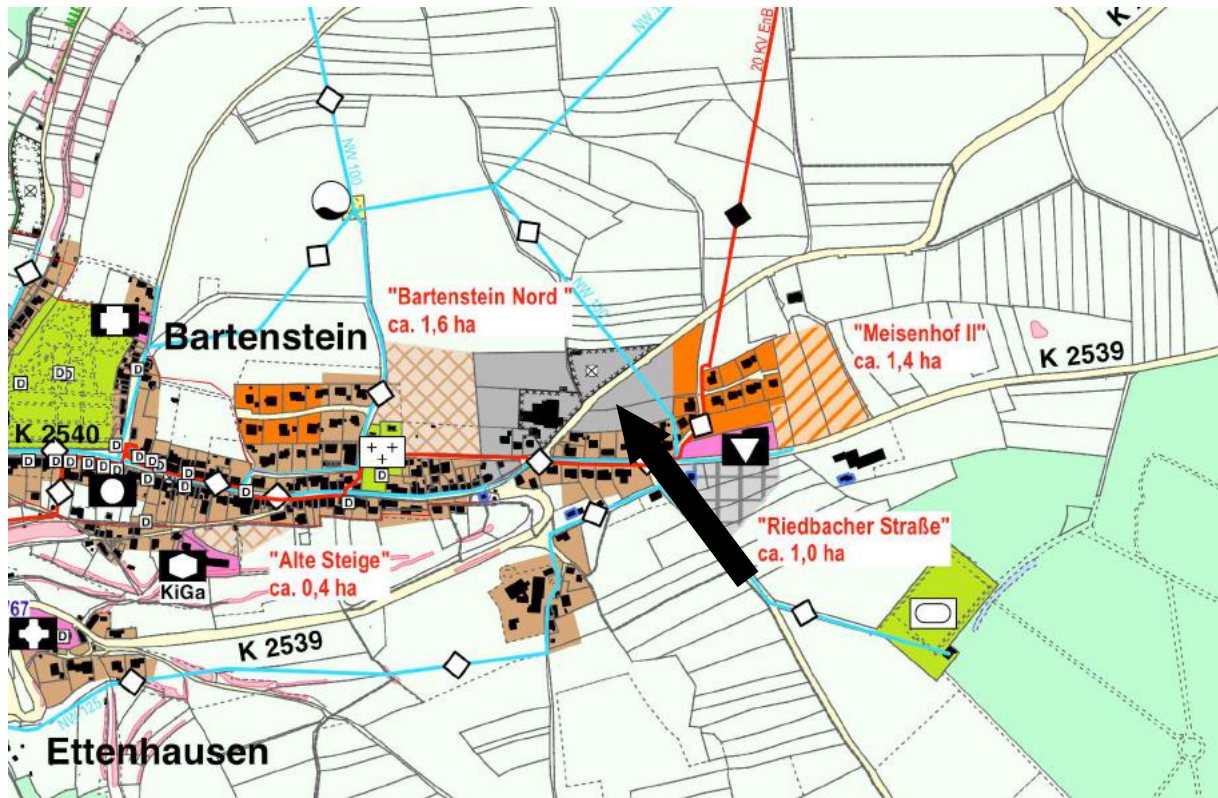


Bild 3: Flächennutzungsplan "Schrozberg 2020, 1. Änderung", 1:10.000



Bild 4: Luftbild, 1:1.500



## **B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **B.7.1 Schutzgebiete**

#### **Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Naturschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Naturdenkmale**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

### **B.7.2 Biotopschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG gesetzlich geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

### **B.7.3 Biotopverbund**

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen werden, dass mindestens 10 % der Fläche eines Bundeslandes umfassen soll. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Der Biotopverbund unterscheidet in Offenlandflächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200 m) und Suchräume (Flächenbeziehung zwischen Kernflächen innerhalb einer Distanz von 500 m und 1.000 m) dargestellt.

#### **Bestand**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Flächen des Biotopverbundes. Außerhalb befinden sich nördlich der Kreisstraße K1540 zunächst eine kartierte Barrierefläche und daran angrenzend eine Fläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte, die sich aus einem Streuobstbestand ergeben. Die Flächen des Biotopverbundes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

#### **Prognose**

Das Baugebiet wird in Richtung der Kreisstraße ausreichend mit Baumpflanzungen eingegrünt. Innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches sind keine Flächen des Landesweiten Biotopverbundes vom Vorhaben betroffen.

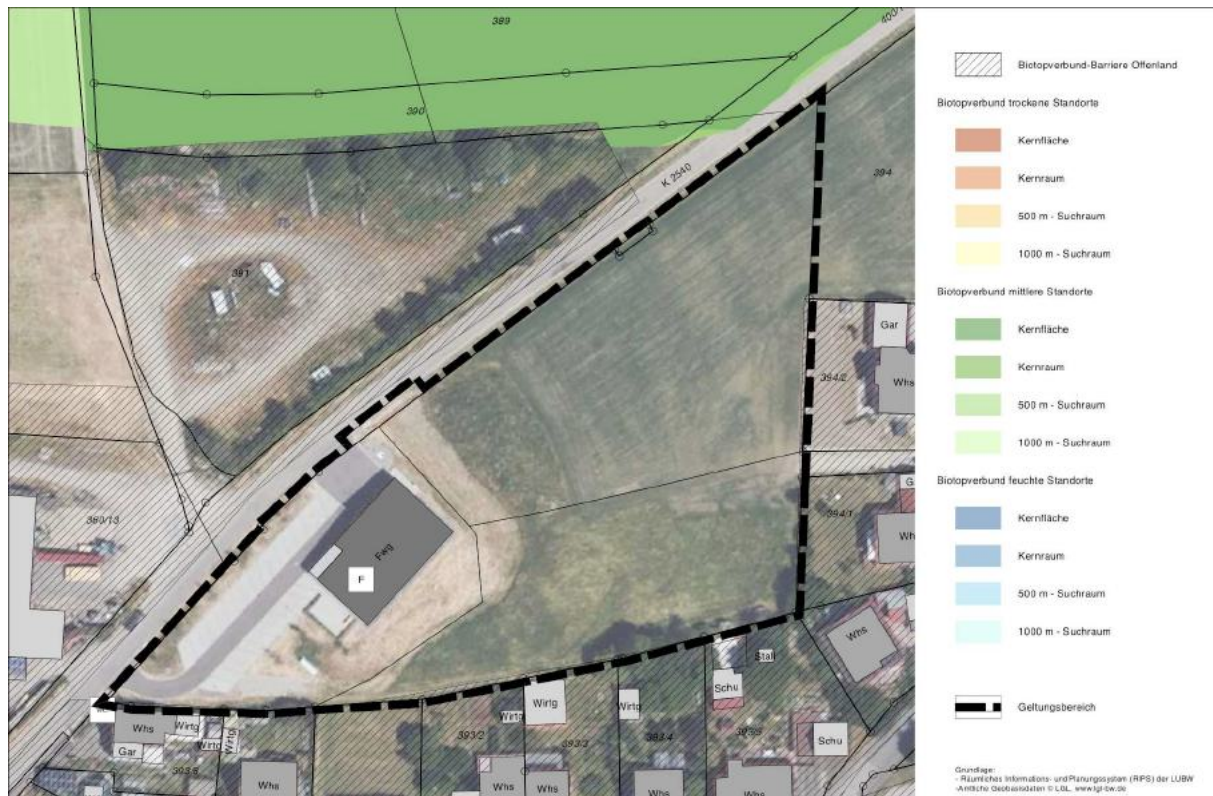


Bild 5: Biotopverbund, 1:1.500

#### B.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgegesetzes (LLG) definiert. Darüber hinaus ist folgendes zusätzlich zu beachten:

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln. Zäsuren / Lücken bis 50 m in der Regel unbeachtlich.
- Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Randes der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen.
- Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen.
- Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird kein geschützter Bestand durch die Planung tangiert.

#### B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt sind (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

### B.7.6 Artenschutz

Nach einer Ortsbesichtigung durch die Kreisplanung am Februar 2021 wurde die potentielle Betroffenheit von streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. gemäß Vogelschutz-Richtlinie wie folgt eingeschätzt:

Lebensräume für streng geschützte Tierarten sind im Untersuchungsgebiet aufgrund der intensiven Bewirtschaftung, der Störwirkung der angrenzenden Gebäude und fehlenden Habitatstrukturen nicht vorhanden. Im Plangebiet konnten bei einer Nachkartierung im Mai 2021 auch keine streng geschützten Pflanzen vorgefunden werden.

Demnach ist keine artenschutzrechtliche Untersuchung notwendig. Dies wurde über eine Relevanzeinschätzung mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (02.03.2021).

### B.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

#### **Wasserschutzgebiete (WSG)**

Wasserschutzgebiete liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

#### **Gewässerrandstreifen**

Oberirdische Gewässer liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

#### **Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern (HQ<sub>100</sub>)**

Hierbei handelt es sich um gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzte Überschwemmungsgebiete, „in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist“ (HQ<sub>100</sub>). Darunter fallen auch Flächen, die zwischen oberirdischen Gewässern und Dämmen oder Hochufern liegen sowie Flächen, die auf Grundlage einer Planfeststellung oder Plangenehmigung für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ ist eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserrisiko als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz I.1.1):

*„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“*

Überschwemmungsgebiete liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt. Weitere Aspekte zur Einschätzung eines Hochwasserrisikos liegen nicht vor.

#### **Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>extrem</sub>)**

Hierbei handelt es sich um gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelte Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg als Extremhochwasser (HQ<sub>100</sub>) gekennzeichnet sind.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine oberirdischen Gewässer. Mögliche extreme Hochwasserrisiken durch in der Umgebung befindliche oberirdische Gewässer sind nicht bekannt.

**Einzugsgebiete bei Flussmündungen**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsgebietes des Neckars (u. a. mit seinen Zuflüssen Kocher und Jagst) gemäß § 3 Nr. 13 Wasserhaushaltsgesetz („ein Gebiet, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt“).

**Hochwasserereignisse durch Starkregen**

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels kann die Zunahme von extremen Wetterereignissen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserereignisse durch Starkregen als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz 2.1):

*„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“*

Für die Stadt Schrozberg hat das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH im Jahr 2021 ein Starkregenrisikomanagementkonzept erstellt. Demnach kann es auf der zu überplanenden Fläche zur Bildung von Starkregenabfluss kommen. Dieser Abfluss folgt oberflächlich der Topographie folgend in Richtung der Ortschaft Bartenstein und kann dabei bis zu 2 m/s an Fließgeschwindigkeit betragen. Die maximalen Überflutungstiefen können dort bei bis zu 0,1 m liegen. Zudem kann die zu überplanende Fläche selbst von Starkregenabflüssen von Norden kommend betroffen sein.

Es befinden sich keine Risikoobjekte innerhalb Geltungsbereichs. Noch werden außerhalb welche betroffen.

**Risikoabschätzung**

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels kann die Zunahme von extremen Wetterereignissen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer und durch Starkregen als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz I.2.1):

*„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“*

Das Plangebiet darf hinsichtlich des Hochwasserschutzes keine negativen Auswirkungen auf den direkten Einwirkbereich mit sich bringen. Eine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisiken sind nach aktuellem Stand nicht bekannt. Ein konkretes Schadenspotential kann jedoch erst in Kenntnis der tatsächlichen Bebauung und Versiegelung der Fläche ermittelt werden und nicht auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes, welcher nur den möglichen rechtlichen Rahmen vorgibt. Diese können daher erst im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und wasserrechtlich geprüft werden.

Aufgrund der oben aufgeführten Punkte werden daher innerhalb des Plangebietes keine baulichen Maßnahmen zur Risikominimierung festgesetzt. Im Kapitel H.6 „Oberflächenwasser“ werden jedoch Empfehlungen zur Minimierung von Risiken an baulichen Anlagen gegeben. Des Weiteren werden innerhalb des Geltungsbereichs Grünflächen mit Baumbepflanzung vorgesehen, welche der Risikominimierung durch Starkregenereignisse dienen können. Bäume und dauerbegrünter Boden können den Wasserrückhalt in der Fläche verbessern und bei Extremereignissen puffernd wirken.



### B.7.8 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

### B.7.9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Planung des Neubaus des Feuerwehrhauses wurden 2021 von der Stadt Schrozberg eine Geräuschimmissionsprognose beauftragt um die Immissionsverträglichkeit des Vorhabens nachzuweisen. In diesem Zusammenhang wurden auch die Immissionsverträglichkeit des Neubaus in Bezug auf die geplante Bebauungsplanänderung „Meisenhof, 1. Änderung“, speziell die beabsichtigte Wohngebietsausweisung, überprüft.

Die Ergebnisse des von Büro rw Bauphysik aus Schwäbisch Hall erstellten Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- ***„Durch einen vor Ort stattfindenden Übungsbetrieb der Feuerwehr werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] an den maßgeblichen Immissionsorten zur Tageszeit um mindestens 6 dB unterschritten. Damit wird das sogenannte ‚Irrelevanz-Kriterium‘ der TA Lärm [1] erreicht, wonach sich auch ohne eine weitere Betrachtung der Geräuschvorbelastung durch die benachbarte Zusatzbelastung keine Immissionskonflikte ergeben.***
- ***Zur Nachtzeit sind die Geräuschimmissionen durch den Übungsbetrieb der Feuerwehr an der südlich gelegenen Wohnbebauung jedoch nicht ‚irrelevant‘.***
- ***In Bartenstein erfolgt der überwiegende Teil der Übungen außerhalb der Feuerwache an realen Objekten, so dass im Regelfall mit deutlich geringeren Geräuschimmissionen zu rechnen ist.***
- ***Aufgrund der zu erwartenden Maximalpegel auf dem Pkw-Parkplatz durch das Türen-Schließen ist zur Nachtzeit mit Immissionskonflikten an der südlichen Wohnbebauung zu rechnen, die aufgrund der Gebietscharakteristik als Mischgebiet eingestuft wurden.***
- ***Gegen den Anlagenzielverkehr und tieffrequent einwirkende Geräuschimmissionen bestehen keine Bedenken.***
- ***Das auf den Gewerbeflächen des Bebauungsplans ‚Meisenhof‘ vorgesehene Allgemeine Wohngebiet erzeugt prognostisch dann keine Immissionskonflikte, wenn es rund 30 m entfernt vom geplanten Feuerwehrhaus in östlicher Richtung beginnt (siehe Lärmkarte in Anlage 6). Dazwischen sollte ein Mischgebiet oder eine hinsichtlich der Immissionswerte vergleichbares Gebiet ausgewiesen werden.***

#### **Fazit**

***Durch das geplante Feuerwehrhaus sind keine Immissionskonflikte zu erwarten, sofern der reguläre Übungsbetrieb spätestens um 21.45 Uhr endet, so dass ein Abfahren der Pkw vor 22 Uhr gewährleistet werden kann***“ (Geräuschkontingentierung, rw Bauphysik, 2021, S. 3f.).

Die Untersuchungsergebnisse wurden 2025 auf ihrer Gültigkeit überprüft (unter Anderem hinsichtlich des realisierten Feuerwehr-Neubaus sowie der geplanten baulichen Entwicklung im Baugebiet „Gewerbegebiet Schloßacker“ nordwestlich der Kreisstraße). Seitens des Gutachters wurde kein Erfordernis zur Aktualisierung der Untersuchungsergebnisse ermittelt.

Folglich wurden die Vorschläge der Geräuschimmissionsprognose zur Gebietsausweisung in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen und im Übergangsbereich zwischen der Feuerwache im Westen und der Wohnbebauung im Osten ein urbanes Gebiet festgesetzt. Demzufolge sind bei der Umsetzung der Planung keine Immissionskonflikte zu erwarten.

### **B.7.10 Landwirtschaft**

Landwirtschaftliche Flächen werden in der „Flurbilanz 2022“ dargestellt. Ertragsfähigkeit sowie weitere Kriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau sowie Überschwemmungsflächen sind wertbestimmend. Die „Flurbilanz 2022“ löst die Wirtschaftsfunktionenkarte ab. Sie weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf.

Die Aussagen über die Flurbilanz sind durch direktes oder indirektes Zitat aus den Karten der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd entnommen und kursiv dargestellt.

Die Flächen liegen nur im nördlichen Geltungsbereich innerhalb der „Flurbilanz 2022“ und weisen folgende Wertstufe auf:

#### Vorbehaltsflur I:

*Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.*

*Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.*

Des Weiteren werden die landwirtschaftlichen Flächen in der „Bodenpotenzialkarte“ dargestellt. Die Karte stellt die Eignung der Böden für die landwirtschaftliche Produktion dar.

Die Ertragsfähigkeit der Böden wird nach den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen sowie den klimatischen Gegebenheiten bewertet. Die Summe der Faktoren ergibt die Bodengüte. Zudem wird die Hangneigung mit berücksichtigt und damit die Nutzung von Maschinen und Geräten. Es erfolgt eine Einteilung in 5 Wertstufen.

Die Aussagen über die Bodenpotenzialkarte sind durch direktes oder indirektes Zitat aus den Karten der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd entnommen und kursiv dargestellt.

Die Flächen liegen nur im Nordosten innerhalb der „Bodenpotenzialkarte“ und weisen folgende Wertstufe auf:

#### Vorbehaltspotenzial II

*Mittlere Böden (Acker-/Grünlandzahl 35 - 44) oder Böden mit Hangneigung von > 18 – 25 %.*

Demnach sind die zu überplanenden Böden in Teilen als wertvoll für die landwirtschaftliche Nutzung einzustufen. Bei Überbauung gehen diese verloren.

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, im zukünftigen Plangebiet hinzunehmen. Die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung wird auch während der Bauzeit in vollem Umfang gewährleistet.

### **B.7.11 Wald und Waldabstandsflächen**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

### **B.7.12 Altlastensituation**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten bekannt.

Ferner werden die im räumlichen Umfeld des Plangebiets gelegenen Altlastenstandorte (nördlich der Niederstettener Straße / Kreisstraße K 2540) durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

## **B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. In Ausnahmefällen können dennoch Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, wenn z.B. Flächen überplant werden, die einem Ausgleich zugeordnet waren. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

## **B.9. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Gemäß § 13a BauGB ist keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz notwendig.

## **B.10. Maßnahmenkonzeption**

### **B.10.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben soll ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- Die Beleuchtung soll insektenfreundlichen ausgeführt werden. Ferner sollte die dauerhafte Beleuchtung von Fläche vermieden werden.

### **B.10.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

Da keine geschützten Biotope vorliegen, sind solche Maßnahmen nicht erforderlich.

### B.10.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

### B.10.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind nicht erforderlich.

### B.10.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

## B.11. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Durchführung einer Umweltüberwachung (Monitoring) nicht erforderlich.

## B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen

### B.12.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung

- ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- ein urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO sowie
- ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (SO) nach § 11 BauNVO

ausgewiesen werden.

Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt. Die zulässigen Nutzungen sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

#### Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung

(1) *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.*

(2) *Zulässig sind*

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

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
3. *Anlagen für Verwaltungen,*
4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen.*

Da die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung gemäß Absatz 3 nicht der geplanten baulichen Nutzung entsprechen, wurden diese für unzulässig erklärt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets kann trotz der Einschränkungen erhalten bleiben.

Urbane Gebiete nach § 6a der Baunutzungsverordnung

(1) *Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.*

(2) *Zulässig sind*

1. ***Wohngebäude,***
2. ***Geschäfts- und Bürogebäude,***
3. ***Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,***
4. ***sonstige Gewerbebetriebe,***
5. ***Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.***

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. *Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,*
2. *Tankstellen.*

(4) *Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden*

1. *im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,*
2. *oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,*
3. *ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder*
4. *ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.*

Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung gemäß Absatz 3 sind aufgrund der Lage des Gebiets sowie deren Ausdehnung in anderen Gebieten im Stadtgebiet zweckdienlicher und sind deshalb auch ausnahmsweise nicht zulässig.



Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung

- (1) *Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.*
- (2) *Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht*

- *Gebiete für den Fremdenverkehr wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits,*
- *Ladengebiete,*
- *Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,*
- *Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,*
- *Hochschulgebiete,*
- *Klinikgebiete,*
- *Hafengebiete,*
- *Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Windenergie und solare Strahlungsenergie, dienen.*

- (3) 1. *Einkaufszentren,*

*2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*

*3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*

*sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsgebiete in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nummer 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1 200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.*

Im Plangebiet wurde ein Feuerwehrhaus errichtet. Festgesetzt wird dementsprechend ein **sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“**.

Zulässig sind somit ausschließlich folgende Nutzungen:

- **Gebäude für die Feuerwehr (u.a. zur Unterbringung von Fahrzeugen, Geräten und Ausrüstungen samt Aufenthalts- und Sanitärräume, Verwaltungsbereichen, Werkstätten),**
- **Gebäude für die Unterbringung und Lagerung von Materialien sowie**
- **Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude, welche der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zugehörig sind.**

### B.12.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Errichtung von Gebäuden ist ausschließlich innerhalb der, mittels Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Es werden folgende Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt:

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) eine GRZ von 0,4,
- im urbanen Gebiet (MU) eine GRZ von 0,8 sowie
- im sonstigen Sondergebiet „Feuerwehr“ (SO) eine GRZ von 0,8.

Diese dürfen auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdaabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung kann durch festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ) und maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA) in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Ferner wurde bei Gebäuden mit Flachdächern und Pultdächern die Zahl der Vollgeschosse im **allgemeinen Wohngebiet (WA) und urbanen Gebiet (MU)** zwingend auf 2 oder 3 Vollgeschosse festgesetzt, da sich eingeschossige Gebäude nicht in das vorhandene Ortsbild einfügen würden.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) wird gemäß Planeintrag auf 10,0 m festgesetzt. Sie bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlagen.

Technisch bedingte Dachaufbauten (z. B. Klimaaggregate, Filteranlagen, Solaranlagen) dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen im **urbanen Gebiet (MU) und sonstigen Sondergebiet „Feuerwehr“ (SO)** bis 3,0 m überschreiten.

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist ein Planungsträger verpflichtet, einen Erdmassenausgleich umzusetzen: „(...) Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. (...)“. Aus diesem Grund bezieht sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf das geplante Gelände. Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig. Hierdurch kann ein Spielraum zur Lage der Gebäude und technischen Anlagen im Gelände ermöglicht werden.

### B.12.3 Nebenanlagen

Werden Nebenanlagen als Gebäude errichtet, so haben diese städtebauliche Auswirkungen auf das Siedlungsbild. Aus diesem Grund sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, welche als Gebäude ausgeführt werden, nur bis zu einer Größe von 40 m<sup>3</sup> zulässig. Nebenanlagen

gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Die maximale Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) nicht überschreiten.

Zur Schonung der Freibereiche sind Nebenanlagen in den festgesetzten Grünflächen allgemein unzulässig. Ferner sind Nebenanlagen in den Abstandsflächen zur Kreisstraße (gemäß § 22 Straßengesetz 15,0 m vom Straßenrand der Kreisstraße) nicht zugelassen.

Wärmepumpen bereiten aufgrund ihrer Geräuscentwicklung mancher Modelle immer häufiger Probleme. Daher wird eine Festsetzung getroffen, die einen Nachweis ihrer Unschädlichkeit erfordert (vereinfachte Regelfallprüfung nach der Technischen Anleitung Lärm), sobald eine Wärmepumpe einen Abstand von 5,0 m zum Nachbargrundstück unterschreitet.

#### **B.12.4 Bauweise**

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

#### **B.12.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen. Weitere Festsetzungen werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

#### **B.12.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in den festgesetzten Grünflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze allgemein unzulässig. Dies gilt auch in der Abstandsfläche zur Kreisstraße (gemäß § 22 Straßengesetz 15,0 m vom Straßenrand der Kreisstraße).

#### **B.12.7 Zahl der Wohnungen**

Eine maximale Zahl der Wohnungen wird im Plangebiet nicht festgesetzt. Auf das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung wirkt sich eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen nicht aus.

#### **B.12.8 Sichtfelder**

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit werden an der Ausfahrt zur Kreisstraße Sichtfelder angelegt. Die Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten, wobei als sichtbehindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße bzw. Erschließungsstraße gelten.

### **B.12.9 Zu- und Ausfahrtsverbote**

Zu- und Ausfahrten über die im Planteil festgesetzten Grünflächen sind unzulässig.

Ferner dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (ODE) keine Zu- und Ausfahrten auf die Kreisstraße angelegt werden. Entsprechende Zu- und Ausfahrtsverbote sind im Planteil dargestellt.

### **B.12.10 Grünflächen (private und öffentliche)**

Innerhalb des Bebauungsplanes werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich - soweit vorgegeben - nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten.

Die Grünflächen dienen zur Abstandshaltung und Eingrünung des Baugebiets hin zur Kreisstraße sowie zur Durchgrünung bzw. Inselbegrünung. Innerhalb der Grünflächen werden Bäume gepflanzt.

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

### **B.12.11 Versorgungsanlagen und –leitungen**

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

### **B.12.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind - analog zum § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) - als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen. Da Schottergärten somit unzulässig und auch städtebaulich und ökologisch unerwünscht sind werden diese ausgeschlossen. Wege, Stellplätze sowie Terrassen sind davon nicht betroffen.

### **B.12.13 Pflanzgebote**

Innerhalb der Grünflächen werden Bäume als Einzelpflanzgebote festgesetzt.

### **B.12.14 Pflanzbindungen**

Die im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierten Bäume und Gehölze werden mit einer Pflanzbindung versehen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

## B.13. Örtliche Bauvorschriften

### B.13.1 Äußere Gestaltung

Den Bauherren soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Um jedoch das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

*Hinweis: Engobierte Dachsteine und Ziegeln zählen nicht als reflektierende Materialien.*

Beleuchtungen sind nur in einem technisch unbedingt erforderlichen Maß zulässig. Ferner ist die dauerhafte Beleuchtung der Fläche unzulässig.

### B.13.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Zur Ausbildung von Dächern werden nur geringe Vorgaben gemacht, um den Bauherren größtmöglichen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen.

Dächer sind im **allgemeinen Wohngebiet (WA)** als geneigte Dächer mit Dachneigungen von 0 bis 48° oder Flachdächer auszuführen.

Im **urbanen Gebiet (MU)** und **sonstigen Sondergebiet „Feuerwehr“ (SO)** sind Dächer als geneigte Dächer mit Dachneigungen von 0 bis 35° oder Flachdächer auszuführen.

Die Dachdeckung hat in den Farbtönen rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zu erfolgen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit diese nicht mit technischen Komponenten belegt sind.

### B.13.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

Dachaufbauten, Zwerch- oder Querbauten sind im **allgemeinen Wohngebiet (WA)** grundsätzlich zulässig. Sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt.

Im **urbanen Gebiet (MU)** und **sonstigen Sondergebiet „Feuerwehr“ (SO)** sind Dachaufbauten bezüglich Zahl und Größe nur in einem technisch unbedingt erforderlichen Maß zulässig. Die Höhe baulicher Anlagen darf mit technisch erforderlichen Dachaufbauten um bis zu 3,0 m überschritten werden.

### B.13.4 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen.

Stützmauern in einem Abstand von 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Nachbargrundstücken als auch zu öffentlichen Grünflächen werden aus städtebaulichen Gründen und zum Nachbarschutz in ihrer Ausgestaltung beschränkt.

### **B.13.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

### **B.13.6 Stellplätze**

Da auf den Baugrundstücken ausreichend Flächen für die Errichtung von Stellplätzen zur Verfügung stehen, kann auf den Bau zusätzlicher, öffentlicher, Stellplätze verzichtet werden.

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist jedoch auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten. Aus diesem Grund sind:

- je Wohnung mit einer Wohnfläche (WF) bis 60 m<sup>2</sup> ein Stellplatz,
- je Wohnung zwischen 61 bis 80 m<sup>2</sup> (WF) 1,5 Stellplätze und
- je Wohnung ab 81 m<sup>2</sup> (WF) 2 Stellplätze

herzustellen.

*Hinweis: Unter „Wohnfläche“ fallen die Flächen, die zum Wohnen benutzt werden ohne die Anrechnung von Balkonen, Terrassen und Loggien, sowie Abstell- und Kellerräume, die nicht von der Wohnung direkt zugänglich sind.*

### **B.13.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

Aufgrund der Lage des Gebietes am Siedlungsrand und auch aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Werbeanlagen in ihren Ausformungen und Zulässigkeiten begrenzt.

## **B.14. Verkehrsinfrastruktur**

### **B.14.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz**

Über die Niederstettener Straße / Kreisstraße K 2540 besteht Anschluss an die Kreisstraße K 2538 Richtung Mulfingen sowie an die Bundesstraße B 290 Richtung Bad Mergentheim und Riedbach - Blaufelden - Rot am See.

### **B.14.2 Innere Erschließung**

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebiet ist der Bau einer Stichstraße mit einseitigem Fußweg und Wendehammer erforderlich. Die Stichstraße schließt im Norden des Plangebiets an die Niederstettener Straße / Kreisstraße K 2540 an. In östliche Richtung besteht die Möglichkeit das Plangebiet über einen Fußweg an das benachbarte Wohngebiet „Meisenhofstraße“ anzubinden.

Direktanbindungen der Bauplätze an die Niederstettener Straße / Kreisstraße sind außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (ODE) nicht zulässig. Die entsprechenden Bereiche sind im Planteil mit einem Zu- und Ausfahrtsverbot gekennzeichnet.

### **B.14.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Bushaltestelle *Bartenstein Linde*. Hierrüber besteht Anschluss an die Buslinien Richtung Riedbach - Schrozberg. Der Bau zusätzlicher Haltestellen aufgrund der vorliegenden Planung ist nicht erforderlich.

## **B.15. Technische Infrastruktur**

### **B.15.1 Wasser- und Stromversorgung**

Das bestehende Feuerwehrhaus ist bereits an das Leitungssystem für Strom und Wasser angeschlossen. Ferner können die verbleibenden Flächen an das Leitungssystem der Kommune angeschlossen werden.

### **B.15.2 Abwasserbeseitigung**

Das bestehende Feuerwehrhaus ist bereits an das Abwassersystem der Stadt Schrozberg angebunden. Ferner können die verbleibenden Flächen das Abwassersystem angeschlossen werden.

## **B.16. Soziale Infrastruktur**

Bartenstein ist bereits heute in ein Netz aus sozialen Einrichtungen eingebunden. Es besteht keine Notwendigkeit zur Ertüchtigung.

## **B.17. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Schrozberg, im Mai 2026

Förderer  
(Bürgermeisterin)



## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Meisenhof, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

#### P.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

##### P.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

*Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.*

##### P.1.2 Urbanes Gebiet (MU)

(§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

*Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.*

##### P.1.3 Sonstiges Sondergebiet „Feuerwehr“ (SO)

(§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gebäude für die Feuerwehr (u.a. zur Unterbringung von Fahrzeugen, Geräten und Ausrüstungen samt Aufenthalts- und Sanitärräume, Verwaltungsbereichen, Werkstätten),
- Gebäude für die Unterbringung und Lagerung von Materialien sowie
- Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude, welche der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zugehörig sind.

*Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.*

## P.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Es werden folgende Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt:

- im allgemeinen Wohngebiet (WA) eine GRZ von 0,4,
- im urbanen Gebiet (MU) eine GRZ von 0,8 sowie
- im sonstigen Sondergebiet „Feuerwehr“ (SO) eine GRZ von 0,8.

Die Grundflächenzahlen dürfen auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdbedeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Ferner ist bei Gebäuden mit Flachdächern und Pultdächern die Zahl der Vollgeschosse im **allgemeinen Wohngebiet (WA) und urbanen Gebiet (MU)** zwingend auf 2 oder 3 Vollgeschosse festgesetzt.

### P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Höhe baulicher Anlagen (HbA) wird auf maximal 10,0 m beschränkt. Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Anlagen.

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen im **urbanen Gebiet (MU) und sonstigen Sondergebiet „Feuerwehr“ (SO)** bis 3,0 m überschreiten.

### P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) am geplanten Gelände. Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

## P.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 1a BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, welche als Gebäude ausgeführt werden, sind nur bis zu einer Größe von 40 m<sup>3</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) nicht überschreiten.

In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen und Abstandsflächen zur Kreisstraße sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

Mit Wärmepumpen ist ein Abstand von 5,0 m zum Nachbargrundstück einzuhalten. Der Abstand darf nur unterschritten werden, wenn durch eine vereinfachte Regelfallprüfung nach der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) nachgewiesen wird, dass diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursachen.

*Hinweis: Gemäß § 22 Straßengesetz sind außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Abstand von 15,0 m zum Fahrbahnrand von Kreisstraßen keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen.*

**P.4 Bauweise**

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

**P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in den festgesetzten Grünflächen und Abstandsflächen zur Kreisstraße Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

*Hinweis: Gemäß § 22 Straßengesetz sind außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Abstand von 15,0 m zum Fahrbahnrand von Kreisstraßen keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen.*

**P.6 Sichtfelder**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Sichtfelder müssen von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung (auch Stellplätze) freigehalten werden, wobei als sichtbehindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße bzw. Erschließungsstraße gelten.

**P.7 Zu- und Ausfahrtsverbot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu- und Ausfahrten über die im Plan festgesetzten Grünflächen sind unzulässig.

Ferner dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (ODE) keine Zu- und Ausfahrten auf die Kreisstraße angelegt werden. Ein entsprechendes Zu- und Ausfahrtsverbot ist im Planteil dargestellt.

**P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

**P.9 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**P.9.1 Öffentliche Grünflächen**

Im Geltungsbereich werden zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt.

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

## P.9.2 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich werden zwei private Grünflächen festgesetzt.

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

## P.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### M: Maßnahmen zur Gartengestaltung

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

### M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer nicht zulässig.

## P.11 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### P.11.1 Einzelpflanzgebote

#### EPfg 1 Einzelbäume je Privatgrundstück entlang Erschließungsstraße:

Entlang der Erschließungsstraßen sind auf Privatgrund gemäß Planeintrag schmal- bis mittelkronige Laubhochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Strenge Kugel- oder Säulenformen sind unzulässig. Alle Bäume sind gemäß unten stehender „Pflanzliste Bäume“ als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl- bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Pflanzstandorte befinden sich im nichtüberbaubaren Bereich von 3,50 m ab der Straßenkante. Von den vorgegebenen Standorten kann um bis zu 3,0 m parallel zur Straßenkante abgewichen werden.

#### Pflanzliste 1:

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| <i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'       | Feldahorn                |
| <i>Amelanchier</i> 'Robin Hill'       | Felsenbirne              |
| <i>Corylus colurna</i>                | Baumhasel                |
| <i>Prunus padus</i> 'Schloss Tiefurt' | Traubenkirsche           |
| <i>Prunus x schmittii</i>             | Zierkirsche              |
| <i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'        | Mehlbeere                |
| <i>Sorbus domestica</i>               | Speierling               |
| <i>Sorbus torminalis</i>              | Elsbeere                 |
| <i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'     | Winterlinde              |
| <i>Tilia cordata</i> 'Rancho'         | Kleinkronige Winterlinde |

*Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).*

**EPfg 2 Obst- oder Laubbäume je Privatgrundstück in privater Grünfläche PG1:**

Innerhalb der Grünfläche PG1 sind gemäß Planeintrag Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist freigestellt, ob es sich um Laubbäume oder Obstbäume handelt. Laubbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12-14 cm nicht unterschreiten. Obstbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm und Stammumfang 6-8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Laubbäume sind der unten aufgeführten Pflanzliste 2. zu entnehmen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

**Pflanzliste 2 (oder Obsthochstämme)**

|                                         |                        |
|-----------------------------------------|------------------------|
| <i>Acer campestre</i> 'Elsriik'         | Feldahorn              |
| <i>Amelanchier arborea</i> 'Robin Hill' | Felsenbirne            |
| <i>Betula pendula</i>                   | Birke                  |
| <i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'    | Säulen-Hainbuche       |
| <i>Coryllus colurna</i>                 | Baumhasel              |
| <i>Malus sylvestris</i>                 | Wild-Apfel             |
| <i>Prunus avium</i>                     | Vogel-Kirsche          |
| <i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'   | Chinesische Birne      |
| <i>Pyrus pyraeaster</i>                 | Holz-Birne             |
| <i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'          | Mehlbeere              |
| <i>Sorbus thuringiata</i> 'Fastigiata'  | Thüringische Mehlbeere |
| <i>Sorbus aucuparia</i>                 | Eberesche              |
| <i>Sorbus torminalis</i>                | Elsbeere               |
| <i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'       | Winterlinde            |
| <i>Tilia cordata</i> 'Rancho'           | Stadtlinde             |

**Hinweis:** Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

**EPfg 3 Bäume in Inselfläche PG2:**

Innerhalb der Grünfläche PG2 sind gemäß Planeintrag Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle Bäume sind gemäß Pflanzliste 3 als Hochstämme in 3 x verplanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Von den vorgegebenen Standorten kann um bis zu 3,0 m abgewichen werden.

**Pflanzliste 3**

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| <i>Acer campestre</i> 'Elsriik'       | Feldahorn        |
| <i>Acer platanoides</i>               | Spitzahorn       |
| <i>Betula pendula</i>                 | Birke            |
| <i>Carpinus betulus</i>               | Säulen-Hainbuche |
| <i>Coryllus colurna</i>               | Baumhasel        |
| <i>Malus sylvestris</i>               | Wild-Apfel       |
| <i>Prunus padus</i> 'Schloss Tiefurt' | Traubenkirsche   |
| <i>Prunus x schmittii</i>             | Zierkirsche      |
| <i>Pyrus pyraeaster</i>               | Holz-Birne       |
| <i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'        | Mehlbeere        |
| <i>Sorbus domestica</i>               | Speierling       |
| <i>Sorbus torminalis</i>              | Elsbeere         |
| <i>Tilia cordata</i>                  | Winterlinde      |
| <i>Tilia platyphyllos</i>             | Stadtlinde       |

*Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).*

## **P.12 Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als einzelne oder flächenhafte Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Es sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.

## O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Meisenhof, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

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

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

Beleuchtungen sind auf das technisch unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszuführen. Die dauerhafte Beleuchtung der Fläche ist unzulässig.

### O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es werden folgende Dachformen- und Neigungen festgesetzt:

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 48° oder Flachdächer,
- im urbanen Gebiet (MU) geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 35° oder Flachdächer und
- im sonstigen Sondergebiet „Feuerwehr“ (SO) geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 35° oder Flachdächer.

Die Dachdeckung hat in den Farbtönen rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zu erfolgen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit diese nicht mit technischen Komponenten belegt sind.

### O.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**Dachaufbauten, Zwerch- und Querbauten sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) unter folgenden Voraussetzungen zulässig:**

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge,
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m,
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst.

Zwerch- oder Querbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge,
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m,
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst.

*Hinweis: Für die Eindeckung und Dachform von Dachgauben und Dachaufbauten werden keine Festsetzungen getroffen.*

**Im urbanen Gebiet (MU) und sonstigen Sondergebiet „Feuerwehr“ (SO) sind Dachaufbauten auf das technisch erforderliche Maß beschränkt.**

## **O.4 Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen dürfen ausschließlich als transparente Drahtzäune, Holzzäune oder geschnittene Hecken mit einer Höhe bis max. 1,20 m errichtet werden. Wandartige, optisch geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen und Abstandsflächen zur Kreisstraße zulässig. Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen - auch Fußwege - ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten.

*Hinweis: Die Verwendung von Kunststoffstreifen im Zaun als Sichtschutz ist nicht erlaubt.*

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer unzulässig.

*Hinweis: Gemäß § 22 Straßengesetz sind außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Abstand von 15,0 m zum Fahrbahnrand von Kreisstraßen keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Einfriedungen.*

Stützmauern in einer Tiefe von 2,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Nachbargrundstücken als auch zu öffentlichen Grünflächen dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m haben. Sind größere geländebedingte Höhendifferenzen zu überwinden, muss die Stützmauer nach jeweils 0,80 m Höhe einen mindestens 0,50 m breiten horizontalen Geländeversprung aufweisen. Dieser Geländeversprung muss als Pflanzstreifen bepflanzt werden und daher eine mindestens 0,60 m tiefe durchwurzelbare Substratschicht haben.

## **O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, die nicht dem eigentlichen Baukörper dienen, sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

## **O.6 Zahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es ist

- je Wohnung mit einer Wohnfläche (WF) bis 60 m<sup>2</sup> ein Stellplatz,
- je Wohnung zwischen 61 bis 80 m<sup>2</sup> (WF) 1,5 Stellplätze und
- je Wohnung ab 81 m<sup>2</sup> (WF) sind 2 Stellplätze

herzustellen.



*Hinweis: Unter „Wohnfläche“ fallen die Flächen, die zum Wohnen benutzt werden ohne die Anrechnung von Balkonen, Terrassen und Loggien, sowie Abstell- und Kellerräume, die nicht von der Wohnung direkt zugänglich sind.*

## **O.7 Garagenvorplätze**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

## **O.8 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen in den festgesetzten Grünflächen und Abstandsflächen zur Kreisstraße sind allgemein unzulässig.

Die maximale Höhe der Werbefläche von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 1,20 m. Werbeanlagen über Dach sind unzulässig.

Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Gesamthöhe von max. 5,0 m zulässig. Dabei darf die Werbefläche die Maße von max. 2,5 m Höhe und von max. 1,50 m Breite nicht überschreiten. Die Gesamtwerbefläche auf diesen freistehenden bzw. selbstständigen Werbeanlagen darf eine Fläche von 3 qm nicht überschreiten (Vorder- und Rückseite zusammen).

Bei Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht abgelenkt oder geblendet werden. Falls die Werbeanlage beleuchtet werden soll, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer zu beeinträchtigen (Tag-, Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken. Ferner sind grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen (zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen) nicht zulässig.

*Hinweis: Gemäß § 22 Straßengesetz sind außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Abstand von 15,0 m zum Fahrbahnrand von Kreisstraßen keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Werbeanlagen. Werbeanlagen dürfen ferner aus Sicherheitsgründen nicht dazu geeignet sein den Betrieb der Kreisstraßen durch z. B. Ablenkung zu gefährden.*

## **H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **H.1 Bodenfunde**

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

### **H.2 Altlasten und Altablagerungen**

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Landratsamt Schwäbisch Hall - Bau- und Umweltamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

### **H.3 Bodenschutz**

Bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen sind die Vorgaben der DIN 19731 zu beachten. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2,0 m).

Auf Grundlage des § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen verwirklicht werden sollen und mit einem Einwirken in den Boden auf einer Fläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> verbunden sind, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und zusammen mit den Bauvorlagen bei der Baurechtsbehörde einzureichen. Es wird empfohlen, Art und Umfang des Bodenschutzkonzeptes vorab mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall – Bau- und Umweltamt abzustimmen.

### **H.4 Baugrund/Geologie**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2,0 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgut-

achtens 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 verkarsungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **H.5 Grundwasser**

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall - Bau- und Umweltamt abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der Unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt Schwäbisch Hall - Bau- und Umweltamt zuzuleiten.

In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2,0 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

## **H.6 Oberflächenwasser**

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend Überflutungssicher ausgebildet werden.

## **H.7 Verkehrsflächen**

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

## H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.



**VERFAHRENSVERMERKE**

|                                                              |                |            |
|--------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)                     | am             | 25.05.2020 |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)                | am             | 30.01.2026 |
| Auslegungsbeschluss                                          | am             | 26.01.2026 |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)                | am             | 30.01.2026 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)                     | vom 02.02. bis | 03.03.2026 |
| Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)                        | am             | 18.05.2026 |
| Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) | am             | 22.05.2026 |

**AUFGESTELLT**

Schrozberg,  
den 26.01.2026

**gez.**  
Förderer  
(Bürgermeisterin)

**AUSGEFERTIGT**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Schrozberg,  
den 19.05.2026

.....  
Förderer  
(Bürgermeisterin)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 18.05.2026