BEBAUUNGSPLAN

# “SCHIESSHOFER STRASSE”

**GEMÄSS DES VERFAHRENS NACH § 13B BAUGB**

GEMARKUNG PFAHLBACH
GEMEINDE ZWEIFLINGEN
HOHENLOHEKREIS

# INHALTSVERZEICHNIS

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEXTTEIL)

**Rechtsgrundlagen, Vorbemerkungen** 2

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen** 3

**II. Hinweise** 12

**III. Bearbeitung / Planfertiger** 16

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**1. Geltungsbereich** 18

**2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** 19

**Bearbeitung / Planfertiger** 22

**Verfahrensvermerke** 23

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN

# “SCHIESSHOFER STRASSE”

**GEMÄSS DES VERFAHRENS NACH § 13B BAUGB**

GEMARKUNG PFAHLBACH
GEMEINDE ZWEIFLINGEN
HOHENLOHEKREIS

**Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

1. Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017
3. Die **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018, sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen.
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und über die Darstellung des Planinhaltes - **Planzeichenverordnung** 1990 - (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

**Vorbemerkung:**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von den Trägern öffentlicher Belange Anregungen geäußert, welche im vorliegenden Bebauungsplan „Schießhofer Straße“ berücksichtigt wurden. Aufgrund der daraus resultierenden Änderungen und Ergänzungen ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.
Die Änderungen des Bebauungsplans „Schießhofer Straße“ vom 06.12.2018 (Stand: Öffentliche Auslegung) werden in der jetzigen Fassung des Bebauungsplans „Schießhofer Straße“ vom 01.08.2019 (Stand: Erneute öffentliche Auslegung) blau hervorgehoben.

**Hinweis:**
Aufgrund der geringfügigen Änderungen wird die Auslegungsfrist von einem Monat als ausreichend beurteilt.
Die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgt daher jeweils auf die Dauer eines Monats.

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

# I. Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**a) Zulässige Arten von Nutzungen**

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

**~~b) nicht zulässige von ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen~~**
**b) Nicht zulässige Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO)**

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

**Hinweis:** Zu der im Norden angrenzenden Intensivobstanlage ist ein Pufferstreifen von 10 m Breite zu den Wohngebäuden einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen sowie Terrassen unzulässig.

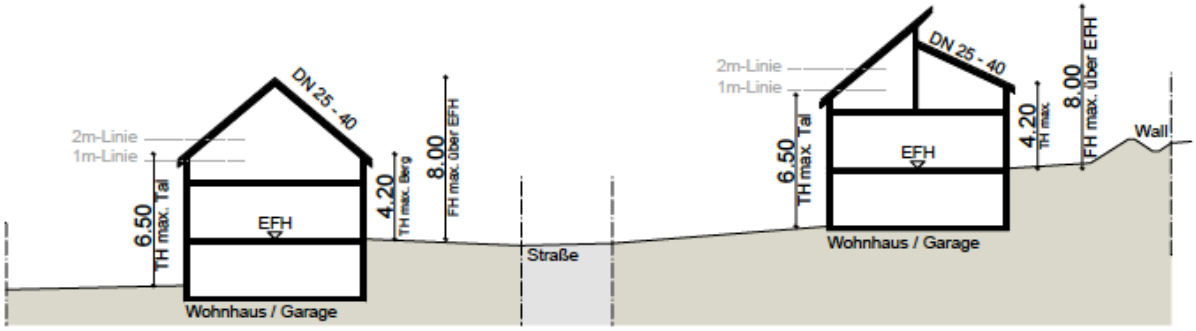
## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

### 2.1 Überbaubare Grundflächen (§ 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

Die überbaubaren Grundflächen (GRZ) gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone. Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden festgesetzt durch maximale Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH). Die Maße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt.
Die Firsthöhe (FH) ist das Maß von der im Bauantrag festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur größten Dachhöhe.
Als Traufhöhe gilt das Maß des festgelegten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Es sind gemäß Planeinschrieb bergseitige und talseitige Traufhöhen festgesetzt.



Systemschnitt

**2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**
Die Zahl der Vollgeschosse wird als zweigeschossig entsprechend des Planeintrags in der Nutzungsschablone festgesetzt.

## 3. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist als Höhe über NN (Normal Null) durch Planeinschrieb für das jeweilige Grundstück festgesetzt.
Von der festgesetzten EFH darf max. 0,5 m abgewichen werden, sofern die max. Firsthöhe nicht überschritten wird.

## 4. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Festgesetzt sind im Bebauungsplan entsprechend den Planeinschrieben:
Offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge der Hauptgebäude von 18 m. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

## 5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig.

## 6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit im Plan für die Bauplätze festgesetzt, sind die Hauptgebäuderichtungen bzw. mindestens 2/3 der Hauptgebäudelänge parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen. Abweichungen bis zu 10° sind zulässig.

## 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist je Einzelhaus auf 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte auf 1 Wohnung beschränkt.

## 8. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind – soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer verfahrensfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf jedoch die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.
Nebenanlagen sind in den als „private und öffentliche Grünflächen / Pflanzgebotsflächen“ festgesetzten Flächen und in den festgesetzten „Flächen für Leitungsrechte“ nicht zulässig.

## 9. Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen und Flächen für Leitungsrechte.
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche direkt an die öffentliche Verkehrsfläche (Flst. 380) der K 2330 angrenzen, sind Garagen und offene Garagen (Carports) nicht zulässig.

Bei senkrechter Zufahrt sind folgende Abstände von der Verkehrsfläche einzuhalten:

| | |
|---|---|
| Garagen: | 5,0 m |
| Offene Garagen: | 5,0 m |
| Stellplätze: | direkt im Anschluss an die Verkehrsfläche |

Sind Garagen und offene Garagen längs zur Verkehrsfläche angeordnet, ist ein seitlicher Abstand von 1m zu dieser einzuhalten. Dachüberstände dürfen nicht in die öffentliche Fläche hineinragen. Dachüberstände müssen gegenüber der Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

Alle befestigten öffentlichen und privaten Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen. Bituminöse Beläge, z.B. Beton, Asphalt sind unzulässig.
Innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen ist keine Versiegelung zulässig.

## 10. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind: Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind als Sichtdreieck für eine ausreichende Annäherungssicht der Verkehrsteilnehmer festgesetzt. Die Flächen sind im Bereich von 0,80 m bis 2,50 m Höhe von jeglicher Bebauung und flächigen Sichthindernissen (z.B. Hecken, Sträucher, Sichtschutzwände) freizuhalten.

## 11. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den einschlägigen Vorgaben und Richtlinien mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

## 12. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität wird gemäß Planzeichnung eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Umspannstation festgesetzt.

## 13. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen im Plangebiet ist unzulässig.

## 14. Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen dienen gemäß Planeinschrieb als Abfallsammelstelle für Hausmüllbehälter.
Hausmüllbehälter der Grundstücke 1, 4 und 7, die von Müllfahrzeugen nicht angefahren werden können, sind an den gekennzeichneten Stellen gesammelt zur Abholung bereitzustellen.

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

Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagsabfluss darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt

auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung ohne Zwangsentleerung und für Drainagen.

**Hinweis:** Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke darf nicht in den Straßengraben der öffentlichen Verkehrsfläche der K 2330 entwässert werden.

## 16. Öffentliche Grünfläche als Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Süden des Plangebiets unterhalb der südlichen Stichstraße wird eine öffentliche Grünfläche für Verkehrsgrün festgesetzt.
Die Fläche ist mit einer standortgerechten Saatgutmischung als Wiese anzusäen und extensiv zu pflegen.

## 17. Private Grünfläche Erdwall und Mulde (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Mulde-Wall-Konstruktion im Norden des Plangebiets ist im Bereich der Mulde und des angrenzenden Wallbereichs mit standortgerechtem Saatgut als Landschaftsrasen anzusäen und extensiv zu pflegen. Zum Erhalt und Schutz der Muldenkonstruktion ist eine Bepflanzung der Mulde und der Muldenwände mit Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

Die Anlage, Bepflanzung und Begrünung des Erdwalls wird erstmals von der Gemeinde Zweiflingen durchgeführt und ist weiterhin von den Eigentümern der Flächen zu pflegen und zu unterhalten.

## 18. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zum Schutz und zur Vorbeugung gegen Oberflächenwasser und Schäden durch Starkregen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 17 und Abs. 5 BauGB)

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist in der privaten Grünfläche ein durchgängiger Erdwall mit Mulde zum Schutz gegen Oberflächenwasser und zur Vorbeugung von Schäden aus Starkregenereignissen anzulegen. Die Mulde-Wall-Konstruktion hat eine Breite von ca. 2,70 m. Der Erdwall hat eine Höhe von 0,30 m, die Mulde hat eine Tiefe von 0,30 m (jeweils ausgehend vom Urgelände). Siehe dazu die Skizze in der Plandarstellung.

Die Anlage, Bepflanzung und Begrünung des Erdwalls wird erstmals von der Gemeinde Zweiflingen durchgeführt und ist weiterhin von den Eigentümern der Flächen zu pflegen und zu unterhalten.

## 19. Flächen für Leitungsrechte für die Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der privaten Grundstückseigentümer zur unterirdischen Ableitung von Niederschlagswasser, sowie zur Führung der Versorgungs-leitungen über das angrenzende Nachbargrundstück in die öffentliche Verkehrsfläche.

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

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

Für die Straßen-, Gehweg- und Parkplatzbeleuchtung ist insektenschonende Beleuchtung nach Stand der Technik (z.B. warmweiße LED-Lampen) zu verwenden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten sind Rodungen von Gehölzen in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen. Reisigablagerungen sind im Zeitraum Ende August bis Mitte Oktober zu entfernen.

Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen. Es wird eine extensive Begrünung mit Arten der Pflanzenliste 4 empfohlen.

## 21. Pflanzgebote (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

**Pflanzgebot Private Grünflächen (PFG 1)**
Die private Grünfläche im Osten (PFG 1) ist mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 und 2 zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Jegliche bauliche Anlagen (z.B. Nebenanlagen, Terrassen, Gartenhäuser, usw.) sind in der festgesetzten Pflanzgebotsfläche unzulässig.

~~**Private Grünfläche Erdwall und Mulde (PFG 2)**~~
~~Die Mulde-Wall-Konstruktion im Norden des Plangebiets ist im Bereich der Mulde und des angrenzenden Wallbereichs mit standortgerechtem Saatgut als Wiese anzusäen und extensiv zu pflegen.~~
~~Zum Erhalt und Schutz der Muldenkonstruktion ist eine Bepflanzung des Erdwalls erst ab dem Scheitelpunkt (Oberkante) bis zur Südseite der Wallkonstruktion zulässig. Der Wallbereich sowie die verbleibenden Flächen des PFG 2 sind mit Sträuchern der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.~~
~~Die Anlage, Bepflanzung und Begrünung des Erdwalls wird erstmals von der Gemeinde Zweiflingen durchgeführt und ist weiterhin von den Eigentümern der Flächen zu pflegen und zu unterhalten.~~

~~Die Anpflanzung von Bäumen ist zum Schutz der Mulden- und Wallkonstruktion in einem Abstand von 2 m, gemessen von der Oberkante des Walles, nicht zulässig.~~
~~Jegliche bauliche Anlagen (z.B. Nebenanlagen, Terrassen, Gartenhäuser, usw.) sind in der festgesetzten Pflanzgebotsfläche unzulässig.~~

**Private Grünfläche (PFG 2)**
Eine Bepflanzung des Erdwalls im Norden ist erst ab dem Scheitelpunkt (Oberkante) der Wallkonstruktion sowie auf der Südseite zulässig.
Die mit PFG 2 gekennzeichneten privaten Flächen sind durchgängig mit Sträuchern der Pflanzenlisten 2 zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Abgang zu ersetzen. Zum Schutz vor dem Eintrag von Pflanzenschutzmitteln ist die Pflanzung mit mehrtriebigen Sträuchern (Höhe 200 – 250 cm) im Verband 0,5 m x 0,5 m (3-reihig) anzulegen.

Jegliche bauliche Anlagen (z.B. Nebenanlagen, Terrassen, Gartenhäuser, usw.) sind in der festgesetzten Pflanzgebotsfläche unzulässig.

**Pflanzgebot Einzelbäume auf privaten Grundstücken**
Je Grundstück ist 1 hochstämmiger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste 1 oder 3 zu entnehmen.
Die bestehenden Bäume im Westen des Plangebiets können, falls sie erhalten werden, auf das Pflanzgebot „Einzelbaum auf privaten Grundstücken“ anrechnet werden.

**Private Grundstücksflächen**
Die privaten Grundstücksflächen/Gartenflächen sind gärtnerisch zu begrünen. Für eine Bepflanzung werden Gehölze der Pflanzenliste 1 bis 3 empfohlen.

**Ausschluss von Wirtspflanzen des Feuerbrands in öffentlichen und privaten Grünflächen und in Gartenflächen**
In den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sowie in den privaten Gartenflächen ist die Anpflanzung von Wirtspflanzen des Feuerbrands nicht zulässig.
Dazu gehören insbesondere:
- Wildapfel, Wildbirne,
- hochanfällige Sorten wie Engelsberger, Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, oberösterreichische Wasserbirne,
- hochanfällige Ziergehölze wie Mispel, Quitte, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Feuerdorn.

Alle zur Gestaltung vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## 22. Pflanzenlisten zur Gestaltung

**Pflanzenliste 1: Feldgehölze, kleinkronige Bäume**

| | |
|---|---|
| *Acer campestre* | Feldahorn |
| *Carpinus betulus* | Hainbuche |
| *Cornus mas* | Kornelkirsche |
| *Prunus avium* | Vogelkirsche |
| *Prunus domestica* | Zwetschge |
| ~~*Sorbus torminalis*~~ | ~~Elsbeere~~ |
| ~~*Malus sylvestris*~~ | ~~Wildapfel~~ |
| ~~*Pyrus communis*~~ | ~~Wildbirne~~ |

**Pflanzenliste 2: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)**

| | |
|---|---|
| *Acer campestre* | Feldahorn |
| ~~*Amelanchier laevis*~~ | ~~Felsenbirne~~ |
| *Cornus sanguinea* | Hartriegel |
| *Cornus mas* | Kornelkirsche |
| *Corylus avellana* | Haselnuß |
| *Euonymus europaeus* | Pfaffenhütchen |
| *Ligustrum vulgare* | Liguster |
| *Lonicera xylosteum* | Geißblatt |
| *Prunus spinosa* | Schlehe |
| *Rhamnus cartharticus* | Kreuzdorn |
| *Ribes rubrum* | Johannisbeere |
| *Ribes idaeus* | Himbeere |
| *Rosa canina* | Hundsrose |
| *Rosa rubignosa* | Weinrose |
| *Salix fragilis* | Bruchweide |
| *Salix viminalis* | Korbweide |
| *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder |
| *Viburnum lantana* | Wolliger Schneeball |
| *Viburnum opulus* | Gemeiner Schneeball |

Pflanzengröße: zweimal verschult

**Pflanzenliste 3: Obstbäume (lokale Obstsorten)**

| Apfelsorten: | Birnensorten: |
|---|---|
| Bittenfelder | ~~Champagner Bratbirne~~ |
| Blenheim | ~~Gelbmöstler~~ |
| Bohnapfel | Grüne Jagdbirne |
| Boskoop | Gellerts Butterbirne |
| Brettacher | Köstliche von Charneu |
| ~~Engelsberger~~ | Luxemburger Mostbirne |
| Gehrers Rambour | Palmischbirne |
| Glockenapfel | Pastorenbirne |
| Hauxapfel | Stuttgarter Geißhirtle |
| Jakob Fischer | Alexander Lukas |
| Kardinal Bea | Schweizer Wasserbirne |

Öhringer Blutstreifling
Teuringer Rambour
Kirchensaller Mostbirne
~~Oberösterreicher Wasserbirne~~

**Pflanzenliste 4: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung**

*Allium schoenoprasum*
*Campanula rotundifolia*
*Dianthus carthusianorum*
*Hieracium pilosella*
*Petrohagia saxifraga*
*Saponaria ocymoides*
*Sedum album „Coral carpet“*
*Sedum reflexum*
*Sedum spurium*
*Sedum floriferum „Weihenstephaner Gold“*
*Sempervivum arochnoideum*
*Sempervivum montanum*
*Thymus serphyllum*
Sedum als Sprossensaat

# II. Hinweise

## A. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer 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 nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Referat für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

## B. Abfallablagerungen und Grundwasser

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt Hohenlohekreis in Künzelsau, oder die Gemeinde Zweiflingen unterrichtet werden.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG v. 03.12.2013).
Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des Landratsamts Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.
Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldrainagen sind nicht zulässig.
Bei Gründungen im Einflussbereich von lokalem und temporären Sicker- / Schichtwasser wird empfohlen, die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abdichtung nach DIN 18195) vorzusehen.

## C. Brauchwasser

Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten.
Nach § 13 Absatz 4 der Trinkwasserverordnung vom 10.03.2016 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt – Gesundheitsamt – zu melden.

## D. Erdaushub

Der auf dem Gelände befindliche Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist in maximal 2m hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Nicht bebaubare Flächen sind durch geeignete Schutzvorkehrungen, wie z.B. Bauzäune vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z. B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann.
Zur technischen Verwendbarkeit von Bodenmaterial wird auf die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial verwiesen.

Bei allen Bodenarbeiten, die der Sicherung, der Zwischenlagerung und der Wiederverwertung dienen, sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten.
Weitere Hinweise zum Umgang mit Oberböden und kulturfähigen Unterböden bietet der Leitfaden des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ (Heft 10, UM 1994) und der Leitfaden des Bundesverbands Boden „Bodenkundliche Baubegleitung BBB (Erich Schmidt Verlag 2013).

## E. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Meißner-Formation. 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-A138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## F. Maßnahmen gegen Sickerwasser

Es sind Ableitungen von Drainagen in das öffentliche Kanalnetz untersagt. Aufgrund der vorhandenen hydrologischen Verhältnisse im Baugebiet wären oberhalb eines möglichen Grundwasserspiegels Abdichtungsmaßnahmen der Bodenplatte gegen aufsteigendes Sickerwasser (nach DIN 18195-6, Abschnitt 9) zu treffen. Wird ein Aufstau von Oberflächen-und Sickerwasser vor Bauwerksteilen durch eine Drainagemaßnahme nach DIN 4095 verhindert, können alternativ Abdichtungsmaßnahmen nach DIN 18195 T4 erfolgen. Unter Betonböden muss dann eine ausreichende kapillarbrechende Schicht vorgesehen werden.
Liegen Bauwerksteile unterhalb eines möglichen Grundwasserspiegels sind Abdichtungsmaßnahmen im Regelfall gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195-6:2011-12, Abschnitt 8 zu treffen. Ein potentieller Auftrieb wäre zu berücksichtigen.

Siehe hierzu das Baugrundgutachten des Büro IBE vom 28.08.2013 (bei der Gemeinde Zweiflingen zu erhalten).

## G. Straßenbeleuchtung

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Mastfundamenten, Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

## H. Emissionen

Die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen mindestens zeitweise, (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden) resultierenden Lärm-, Staub und Geruchsemissionen sind von den zukünftigen Anwohnern auf jeden Fall als ortsüblich hinzunehmen.

Zu der im Norden angrenzenden Intensivobstanlage wird ein Pufferstreifen von 10 m Breite zu den Wohngebäuden eingerichtet. Innerhalb dieses Streifens ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen sowie Terrassen unzulässig. Die erforderlichen Maßnahmen zur Einrichtung des Pufferstreifens im Bereich der

Obstbaumanlage werden über einen privatrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Zweiflingen und dem Betreiber der Obstbaumanlage geregelt.

Das Plangebiet befindet sich in einem Jet-Tiefflugkorridor der Bundeswehr. Die daraus resultierenden Lärmemissionen sind von den zukünftigen Anwohnern des Gebiets hinzunehmen.

**I. Allgemein**

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB

1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

## III. Bearbeitung / Planfertiger

Knorr & Thiele Architekten, Austraße 18, 74613 Öhringen

Öhringen, den 01.08.2019

Martin Knorr

Aufgestellt:

Siegel

Zweiflingen, den XX.XX.2019

Bürgermeister Klaus Gross

Ausgefertigt:

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

Siegel

Zweiflingen, den

Bürgermeister Klaus Gross

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN

# “SCHIESSHOFER STRASSE”

**GEMÄSS DES VERFAHRENS NACH § 13B BAUGB**

GEMARKUNG PFAHLBACH
GEMEINDE ZWEIFLINGEN
HOHENLOHEKREIS

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schießhofer Straße“ liegen zugrunde:

- Landesbauordnung(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018, sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen, sowie
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung d. Bek. vom 24.Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GB. S. 221) m.W.v. 30.06.2018

**Vorbemerkung:**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von den Trägern öffentlicher Belange Anregungen geäußert, welche im vorliegenden Bebauungsplan „Schießhofer Straße“ berücksichtigt wurden. Aufgrund der daraus resultierenden Änderungen und Ergänzungen ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Die Änderungen des Bebauungsplans „Schießhofer Straße“ vom 06.12.2018 (Stand: Öffentliche Auslegung) werden in der jetzigen Fassung des Bebauungsplans „Schießhofer Straße“ vom 01.08.2019 (Stand: Erneute öffentliche Auslegung) blau hervorgehoben.

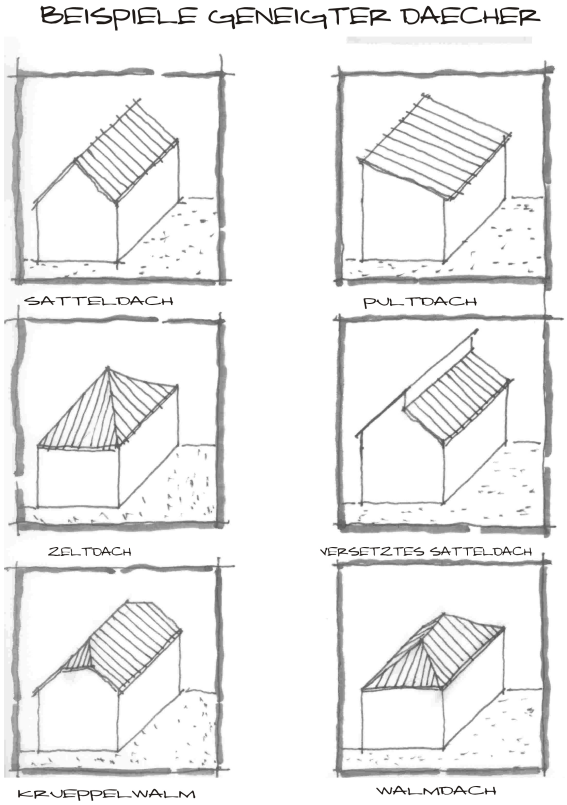
Aufgrund § 74 LBO und § 4 Abs. 1 GemO hat der Gemeinderat der Gemeinde Zweiflingen in öffentlicher Sitzung am XX.XX.2019 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

## 1. Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schießhofer Straße.“ Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Abgrenzungsplan vom 06.12.2018, in dem die Grenzen schwarz gestrichelt eingetragen sind, maßgebend. Dieser Abgrenzungsplan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

## 2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs.1 LBO

### 2.1 Dachformen / Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)




**2.1.1** Bei Hauptgebäuden sind alle geneigten Dachformen zulässig, Dachneigung von 25° bis 40°. Versetzte Firste sind ebenfalls zulässig.

**2.1.2** Garagen und offene Garagen sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den unter 2.1.1 angegebenen Dachformen zulässig. Flachdächer bei Garagen oder offenen Garagen sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind.

**2.1.3** Doppelhäuser sind einheitlich, d.h. mit gleicher Dachneigung, Gebäudehöhe, Dachfarbe und Dachdeckungsmaterialien zu gestalten.

### 2.2 Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Für Hauptgebäude und Garagen gilt:
Es sind rote bis rotbraune sowie grau bis anthrazitfarbige Dachziegel oder Dachsteine zulässig.
Zulässig sind untergeordnet auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer, metallfarbene Bleche. Glänzende und reflektierende Materialien, sowie unbeschichtete Metalldächer sind unzulässig.
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.
Ist die Dachfläche größtenteils mit Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen eingedeckt, sind für die verbleibenden untergeordneten Flächen auch Metalleindeckungen zulässig.

### 2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zusammengerechnet bis zu 40 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,25 m und zum First 0,50 m nicht unterschreiten. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

## 2.4 Materialen und Farbgebung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Materialen und Farbgebung von Fassaden sind so zu wählen, dass das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Zu bevorzugen sind natürliche, nicht reflektierende, nicht glänzende Materialien wie Putz und Holz. Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne zu bevorzugen, die auf die nähere Umgebung abgestimmt sind. Die Verwendung grell leuchtender Farben ist nicht zulässig.

## 2.5 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Hecken, Höhe max. 1,5 m,
- Rankgerüste in Metall mit davorliegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune, Höhe max. 1,5 m
- Sockel oder Natursteinmauern bis 1,0 m über der befestigten Verkehrsfläche.

Gegenüber der Verkehrsfläche ist mit Hecken, Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.
Zäune müssen einen für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mind. 0,10 m oder eine Gitterweite von 10 x 10 cm aufweisen.

## 2.6 Stellplätze (§ 74 Abs.2 LBO)

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die nicht überdachten Abstellflächen mit wasserdurchlässigem Material ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.)

**Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO**)
Auf dem Baugrundstück sind pro Wohnung 2 Stellplätze zu erstellen.

Sogenannte „gefangene Stellplätze“ für verschiedene Wohnungen sind unzulässig, d.h. die jeweils notwendigen Stellplätze verschiedener Wohnungen müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

## 2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die natürlichen Geländeverhältnisse sind im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen zu erhalten.
Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern (Abfangungen) auf den Baugrundstücken gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Ausgenommen sind die bergseitigen Verfüllungen zwischen Gebäude und Straßenraum.
Stützmauern sind jeweils als Natursteinmauer, Trockenmauer oder Gabionenmauer aus regionalem Naturstein auszuführen.
Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 2,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig und müssen in den Planunterlagen dargestellt werden.
Böschungen sind landschaftsgerecht mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 zu modellieren.

## Bearbeitung / Planfertiger

Knorr & Thiele Architekten, Austraße 18, 74613 Öhringen

Öhringen, den 01.08.2019

Martin Knorr

Aufgestellt:

Siegel

Zweiflingen, den XX.XX.2019

Bürgermeister Klaus Gross

Ausgefertigt:

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

Siegel

Zweiflingen, den

Bürgermeister Klaus Gross

## Verfahrensvermerke

| | |
|---|---|
| *Scopingtermin am*<br>*§ 4 (1) BauGB* | *03.06.2013* |
| Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom<br>§ 2 (1) BauGB | 15.02.2018 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses<br>§ 2 (1) BauGB | 23.02.2018 |
| Auslegungsbeschluss des Gemeinderats vom<br>§ 3 (2) BauGB | 06.12.2018 |
| Ortsübliche Bekanntmachung vom<br>§ 3 (2) BauGB | 01.02.2019 |
| Öffentliche Auslegung<br>§ 3 (2) BauGB | vom 11.02.2019 bis 15.03.2019 |
| Beteiligung der Behörden<br>§ 4 (2) BauGB | vom 04.02.2019 bis 15.03.2019 |
| Erneuter Auslegungsbeschluss des Gemeinderats vom<br>§ 3 (2) BauGB | XX.XX.2019 |
| Ortsübliche Bekanntmachung vom<br>§ 3 (2) BauGB | XX.XX.2019 |
| Erneute Öffentliche Auslegung<br>§ 3 (2) BauGB | vom XX.XX.2019 bis XX.XX.2019 |
| Erneute Beteiligung der Behörden<br>§ 4 (2) BauGB | vom XX.XX.2019 bis XX.XX.2019 |

Dieser Bebauungsplan wurde am XX.XX.2019
gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat der
Gemeinde Zweiflingen als Satzung beschlossen.

Die örtlichen Bauvorschriften wurden am XX.XX.2019
gemäß § 74 LBO durch den Gemeinderat der
Gemeinde Zweiflingen als Satzung beschlossen

Ausgefertigt: Zweiflingen, den XX.XX.2019

Klaus Gross, Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am XX.XX.2019

Rechtsverbindlich am XX.XX.2019
§ 10 BauGB

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 BauGB durchgeführt wurde.

Gefertigt: Öhringen, den 01.08.2019
KNORR & THIELE ARCHITEKTEN;
Dipl.-Ing. FH Martin Knorr, Architekt