



Gemeinde Zweiflingen

Ortsteil Friedrichsrue

Bebauungsplan „Friedrichsrue Mitte“ nach § 13a BauGB mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Schönaue Holz“

Bauleitplanung

Entwurf
16.07.2026

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Heilbronn
Oststraße 123
74072 Heilbronn
Tel. +49 7131 9165-0
www.bit-stadt-umwelt.de

07ZWE26012

Gemeinde Zweiflingen, Ortsteil Friedrichsruhe

Bebauungsplan „Friedrichsruhe Mitte“ nach 13a BauGB mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Schönauer Holz“

1 Teilaufhebung

Der Bebauungsplan „Schönauer Holz“ in Friedrichsruhe (rechtskräftig seit 18. Mai 2001) wird im Bereich der durch die Planzeichnung überlagerten Flächen teilweise aufgehoben. Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes treten dort außer Kraft; im Übrigen bleiben sie bestehen.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Friedrichsruhe Mitte“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Schönauer Holz“ liegen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie die Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Werte.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die angegebenen Werte für die GRZ sind Maximalwerte, die durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) eingeschränkt sein können.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,6 ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO zulässig.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

Staffelgeschosse sind zulässig. Staffelgeschosse sind mindestens um 0,70 m von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurückzusetzen.

2.2.3 Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 10,00 m.

Bezugspunkt ist die Oberkante der Gehweghinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche. Maßgeblich ist die lotrechte Messung bis zur Gebäudemitte und von dort bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attika. Sofern die lotrechte Verbindung von der Gehweghinterkante zur Gebäudemitte aufgrund der Grundstückssituation nicht möglich ist, ist als Bezugspunkt die Mitte der Einfahrt an der Grundstücksgrenze maßgeblich.

Technisch notwendige Dachaufbauten, wie Anlagen zur Lüftung, Aufzugsüberfahrten oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise überschreiten, sofern sie mindestens 1,50 m von der Außenkante der darunterliegenden Außenwand zurücktreten. Schornsteine sind hiervon ausgenommen.

2.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig.

Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und zur Entsorgung von Hausmüll dienenden Nebenanlagen können zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

2.4 Bauweise

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

Die zulässige Bauweise ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind gemäß Planeinschrieb ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan dargestellten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Bebauung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachüberstände, Hauseingangsüberdachungen, Balkone und Terrassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, sofern ein Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.

2.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der rückwärtigen Außenwand des Hauptgebäudes zulässig. Maßgeblich ist die der erschließenden Verkehrsfläche abgewandte Außenwand des Hauptgebäudes.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit senkrecht zur Straße aufgestellten Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m, mit Carports von 1,0 m einzuhalten. Seitliche Wandverkleidungen bei Carports sind erst ab 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Die Errichtung von parallel zur Straße aufgestellten Garagen und Carports ist nicht zulässig.

2.7 Stellung der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptgebäude parallel oder orthogonal zur Erschließungsstraße auszurichten. Dabei bezieht sich die Anordnung auf die Gebäudekanten.

2.8 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. In diesen Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zu privaten Grundstücken unzulässig.

2.9 Zahl der Wohnungen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2.10 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die innere Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit den Zweckbestimmungen „verkehrsberuhigter Bereich“, „öffentliche Parkfläche“ und „Müllcontainerstandfläche“ festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Wendeanlage dient der Sicherung einer geordneten Erschließung, insbesondere für Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für die Bereitstellung von Abfallbehältern dienen ausschließlich der Bereitstellung von Abfallbehältern an den jeweiligen Abholtagen und sind von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Sie sind so herzustellen und zu unterhalten, dass die Abfallentsorgung jederzeit ungehindert möglich ist

Soweit im zeichnerischen Teil Flächen für die Bereitstellung von Abfallbehältern festgesetzt sind, sind diese am Abholtag für die Abfallentsorgung freizuhalten.

2.11 Maßnahmen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser **(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten oder zu verwerten. Hierfür sind geeignete dezentrale Anlagen zur Rückhaltung oder Nutzung von Niederschlagswasser vorzusehen.

Die Anlagen zur Regenwasserrückhaltung müssen über ein hydraulisch wirksames Retentionsvolumen von mindestens 3,0 m³ je Baugrundstück verfügen. Ergibt die hydraulische Bemessung ein größeres erforderliches Retentionsvolumen, ist dieses maßgebend. Der Ablauf aus der Retentionszisterne ist auf einen maximalen Drosselabfluss von 0,5 l/s zu begrenzen. Die individuelle hydraulische Bemessung und Einhaltung der Abflussmenge in den Regenwasserkanal ist vom Bauherr mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Der Anschluss an den Regenwasserkanal ist in Abstimmung mit der Gemeinde herzustellen.

Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen mit einer Jährlichkeit von 100 Jahren möglichst nicht auf Nachbargrundstücke oder auf öffentliche Verkehrsflächen abfließt. Erforderliche Maßnahmen zur Rückhaltung oder Ableitung sind entsprechend den technischen Möglichkeiten vorzusehen.

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

2.12.1 Baufeldräumung/Rodungsarbeiten

Abrissarbeiten oder Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

2.12.2 Maßnahme zum Erhalt des Oberbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

2.12.3 Maßnahme zur Vermeidung von Lichtemissionen

Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Für die Beleuchtung sind Leuchtkörper mit einer möglichst geringen Streulichtemission zu verwenden. Eine nach oben oder in den freien Landschaftsraum ausgerichtete Lichtführung ist unzulässig. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulichtanteil zu verwenden. Dies beinhaltet auch die Beleuchtung von Werbeanlagen.

Für die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur geschlossene Leuchtmittel mit einer geringen Streuwirkung und einer Farbtemperatur von unter 3000 K zulässig. Die Leuchtmittel sind nach oben abzuschirmen. LED-Leuchten sind in diesem Spektrum zu betreiben.

2.12.4 Maßnahme zur Begrenzung der Flächenversiegelung

Mindestens 40 % der Fläche der Baugrundstücke sind als unversiegelte, gärtnerisch gestaltete Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Flächen sind mit standortgerechter Bepflanzung (z. B. Rasen, Stauden, Sträucher, Bäume) zu begrünen. Eine Überbauung, Versiegelung oder anderweitige Nutzung, die der Begrünung entgegensteht, ist unzulässig.

2.13 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Lage, Abgrenzung und Bezeichnung der mit Leitungsrechten belasteten Flächen ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung.

LR 1

Die mit LR 1 festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 50/6 sowie den Eigenbetrieben belastet. Zulässig sind die Verlegung, der Betrieb, die Unterhaltung, die Erneuerung und die Sanierung einer Mischwasserleitung. Garagen und Nebenanlagen

sind zulässig, sofern sie die Leitungen nicht beeinträchtigen und deren Unterhaltung sowie schadlose Sanierung dauerhaft gewährleisten. Bepflanzungen sind nur mit flachwurzelnden, leitungsverträglichen Arten zulässig; tiefwurzelnde Gehölze sind unzulässig.

LR 2

Die mit LR 2 festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Flurstücke 45, 46, 47 und 48 sowie den Eigenbetrieben belastet. Zulässig sind die Verlegung, der Betrieb, die Unterhaltung, die Erneuerung und die Sanierung des Mischwasserkanals. Bepflanzungen sind nur mit flachwurzelnden, leitungsverträglichen Arten zulässig; tiefwurzelnde Gehölze sind unzulässig.

Die Zugänglichkeit der LR-Fläche für die Gemeinde oder von ihr beauftragte Dritte ist dauerhaft zu gewährleisten.

2.14 Pflanzgebote **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Für die Festsetzungen nach den Ziffern 2.14.1 bis 2.14.4 sind die Angaben der Pflanzliste unter Ziffer 2.15 maßgeblich.

2.14.1 Straßenbegleitende Einzelbäume

Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bei der Anpflanzung ist mehrfach verschulte Ware zu verwenden.

Die eingezeichneten Standorte sind geringfügig bis zu 3 m veränderbar, wenn technische Gründe (z.B. Lage von Leitungen, Schächten, Garagen, Zufahrten) dies erfordern. Straßenbegleitend angegebene Laubbäume sind im Abstand von 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie (Fahrbahnrand bzw. Gehweghinterkante) zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume hat mindestens 14–16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über der Geländeoberkante, zu betragen. Bäume innerhalb von Verkehrsflächen oder zwischen Stellplätzen sind mit Anfahrschutz zu versehen.

2.14.2 Anpflanzen von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist mindestens ein gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Es sind hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14–16 cm (gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberkante) zu verwenden.

Die Pflanzung hat spätestens in der auf die Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

2.14.3 Flächenhaftes Pflanzgebot „pfg1“

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Pflanzgebot „Pfg 1“ sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste im Anhang anzupflanzen.

Je angefangene 40 m² Pflanzfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14–16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über der Geländeoberkante, zu pflanzen. Ergänzend sind heimische und standortgerechte Sträucher in Gruppen zu pflanzen, sodass eine flächige Gehölzstruktur entsteht.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Pflanzen derselben Qualität gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Die Pflege ist so durchzuführen, dass die dauerhafte Entwicklung der Gehölze gewährleistet ist.

2.14.4 Dachbegrünung

Alle Flachdächer sowie freistehende Garagen und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsschicht muss eine Substratstärke von mindestens 12 cm aufweisen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen) sind auf den Dachflächen zulässig. Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind miteinander zu kombinieren, soweit dies technisch möglich ist.

Dachflächen, die durch technische Dachaufbauten, erforderliche Wartungsflächen oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Anspruch genommen werden, können von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen werden, sofern die Dachbegrünung auf den verbleibenden Dachflächen hergestellt wird.

Die Dachbegrünung ist so auszuführen, dass eine dauerhafte Vegetationsentwicklung gewährleistet ist. Sie dient der Verdunstung, Rückhaltung und Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses und unterstützt die Zielsetzungen eines ausgeglichenen Wasserhaushaltes.

2.15 Pflanzliste

Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Bäume und andere Gehölze dauerhaft erhalten bleiben und ihre Funktion als Lebensraum nicht beeinträchtigt wird. Die Standorte müssen jeweils ein Baumquartier mit mindestens 12 m³ Wurzelraum aufweisen. Die Baumscheibe ist gegen Überfahren zu sichern. An allen Bäumen ist nach der Pflanzung ein Verdunstungsschutz, um den Stamm bis zum Kronenansatz anzubringen.

Sträucher/Hecken (Auswahlliste) – pfg 1:

Sträucher / Heckenpflanzen (überwiegend heimisch):

Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Großfrüchtiger Weißdorn (*Crataegus macrocarpa*)

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Gewöhnliche Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
 Echte Hundsrose (*Rosa canina*)
 Busch-Rose (*Rosa corymbifera*)
 Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)
 Filz-Rose (*Rosa tomentosa*)
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)
 Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Einzelbäume (Großbäume, Auswahlliste)

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
 Spitz Ahorn (*Acer platanoides*)
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
 Hänge-Birke (*Betula pendula*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
 Faulbaum (*Frangula alnus*)
 Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
 Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)
 Zitterpappel (*Populus tremula*)
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
 Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 Wild-Birne (*Pyrus pyraster*)
 Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
 Silber-Weide (*Salix alba*)
 Sal-Weide (*Salix caprea*)
 Grau-Weide (*Salix cinerea*)
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
 Fahl-Weide (*Salix rubens*)
 Mandel-Weide (*Salix triandra*)
 Korb-Weide (*Salix viminalis*)
 Speierling (*Sorbus domestica*)
 Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
 Winter-Linde (*Tilia cordata*)
 Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
 Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)
 Feld-Ulme (*Ulmus minor*)

Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Nadelgehölze (z. B. Thuja, Scheinzypressen) sowie invasive Arten sind zur Erfüllung der Pflanzgebote nicht zulässig.

Dachbegrünung (Auswahlliste)

Strand-Grasnelke (*Armeria maritima*)
 Rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*)
 Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*)
 Heidenelke (*Dianthus deltoides*)
 Walderdbeere (*Fragaria vesca*)

Gewöhnlicher Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*)
 Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*)
 Gewöhnlicher Thymian (*Thymus pulegioides*)
 Gras: Schafschwingel (*Festuca ovina*)
 Gewöhnliches Zittergras (*Briza media*)
 Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*)
 Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*)
 Acker-Hornkraut (*Cerastium arvense*)
 Sandmohn (*Papaver argemone*)
 Silbergras (*Corynephorus canescens*)

3 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Friedrichsruhe Mitte“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Schönauer Holz“ liegen zugrunde: Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15) sowie die Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

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

3.1.1 Fassadengestaltung

Fassadenelemente mit grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Glasflächen, soweit sie ihrer Funktion nach üblich sind und keine außergewöhnlich stark spiegelnden Eigenschaften aufweisen.

3.1.2 Dachgestaltung und Dacheindeckung

Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° bis 5°, Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 5° bis 20°, Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 15° bis 45°. Versetzte Satteldächer (bzw. versetzte Pultdächer) bis 1,5 m Höhenversatz sind zulässig. Für freistehende Garagen und Nebenanlagen sind nur Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind dauerhaft und flächendeckend mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung einzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen, Kleingehölzen oder Moosen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke hat dabei mindestens 12 cm zu betragen.

Ausnahme Dachterrassen: Dachterrassen sind zulässig. Der Anteil nicht begrünter Flachdachflächen darf je Gebäude maximal 40 % der gesamten Dachfläche betragen; die übrige Dachfläche ist als extensives Gründach auszuführen. Technisch erforderliche Aufbauten und notwendige Sicherheitsflächen (z. B. Wartungswege) bleiben unberührt.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen) sind zulässig. Diese sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren, soweit dies technisch möglich ist.

Dachflächen, die durch technische Aufbauten, notwendige Wartungsflächen oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Anspruch genommen werden, können von der Begrünung ausgenommen werden, sofern die Dachbegrünung auf den verbleibenden Dachflächen hergestellt wird.

Für Dächer sind als Dacheindeckung glänzende bzw. reflektierende Materialien sowie unbeschichtete Metalldächer aus Blei, Zink oder Kupfer unzulässig; ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

3.2 Einfriedungen **(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Im Übrigen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen als offene Einfriedungen oder als Hecken auszuführen; massive, geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern) sind unzulässig.

3.3 Werbeanlagen **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Werbeanlagen werden auf die Grundstücksnutzung bezogen zugelassen, soweit sie dem Wohngebietscharakter untergeordnet sind.

Freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Nicht überdachte Stellplätze, private Hoffflächen einschließlich Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die übrigen nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Flächige Schotter- oder Kiesabdeckungen ohne standortgerechte Begrünung sind unzulässig.

3.5 Zahl der Stellplätze **(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Ergibt sich rechnerisch eine Bruchzahl, ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. „Gefangene Stellplätze“ sind, soweit einer Wohnung zugeordnet, zulässig.

3.6 Aufschüttungen und Abgrabungen **(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig, soweit sie zur höhenmäßigen Anpassung der baulichen Anlagen und der Grundstückszufahrten an das vorhandene Gelände erforderlich sind. Geländeänderungen sind grundsätzlich geländeangepasst auszuführen.

Geländesprünge (Böschungen/Abtreppungen) dürfen eine Höhe von 1,50 m je Abschnitt nicht überschreiten. Höhere Geländedifferenzen sind durch Terrassierung in mehrere Abschnitte zu gliedern. Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:2 auszubilden und dauerhaft zu begrünen.

3.7 Stützmauern und Stützkonstruktionen **(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

Stützmauern und sonstige Stützkonstruktionen sind zulässig, soweit sie zur Sicherung der geländeangepassten Bauweise erforderlich sind. Die sichtbare Höhe von Stützmauern/Stützkonstruktionen darf 1,50 m je Abschnitt nicht überschreiten. Längere Stützanlagen sind in ihrer Wirkung zu gliedern; hierzu sind Stützmauern ab einer Länge von 10,0 m durch mindestens einen Versatz von 0,50 m (Rücksprung oder Richtungswechsel) zu unterbrechen bzw. in Teilabschnitte zu staffeln. Stützanlagen sind – soweit technisch möglich – zu begrünen (z. B. Rank- oder Heckenpflanzungen).

4 Hinweise

4.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Hohenlohekreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

4.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Stadt/Gemeinde oder einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

4.4 Erdwärme

Erdwärmesonden sind zulässig. Bau und Betrieb benötigen jedoch eine wasserrechtliche Genehmigung. Zum Schutz vor Georisiken bestehen im Plangebiet schichtbezogene Bohrtiefenbegrenzungen. Auskünfte erteilt das Landratsamt Hohenlohekreis, Wasserrechtsamt.

4.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Hohenlohekreis als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Hohenlohekreis eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserrückhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

4.6 Niederschlagswasser und Starkregenvorsorge

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG möglichst ortsnah versickert, verdunstet oder zurückgehalten werden.

Die kommunalen Starkregengefahrenkarten (SRGK) erlauben eine Einschätzung, wo sich Oberflächenabfluss bei Starkregen bildet und zeigen auf, in welche Richtung er weiterfließen kann. Die SRGK bilden die Grundlage für die Umsetzung der Eigenvorsorge von Bürgerinnen und Bürgern und für kommunale Handlungskonzepte.

Bauliche Vorsorgemaßnahmen können keinen abschließenden Schutz vor Sturzfluten bieten. Auch bei Umsetzung entsprechender baulicher Vorsorgemaßnahmen besteht eine ernstzunehmende Gefährdung für Infrastrukturen und Personen bei Starkregenereignissen.

Objektbezogene Eigenvorsorge

Zusätzlich zu allgemeinen Vorsorgemaßnahmen sind für die privaten Grundstücke Objektschutzmaßnahmen im Sinne der Hochwasservorsorge nach § 5 WHG Abs. 2 vorgeschrieben. Entsprechende Lösungen sind individuell an die geplanten Gebäude und die Geländegegebenheiten anzupassen und von den Privatpersonen zu veranlassen. Für die entsprechende Planung kann unter anderem der „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des BBSR eine Hilfestellung bieten.

Gebäude, Grundstücke und technische Anlagen sollten so geplant und ausgeführt werden, dass mögliche Schäden durch Starkregen, oberflächigen Abfluss oder zeitweise Überflutungen möglichst vermieden oder reduziert werden.

Überflutungsgefahren bei Starkregen können in drei Gruppen aufgeteilt werden. Gefahren durch Oberflächenabflüsse, Rückstau auf dem Kanalnetz und aber auch Gefahren durch Bodenfeuchte, Grundwasser und Sickerwasser.



Abbildung 1: Überflutungsgefahren durch Starkregen (StEB Köln, 2023)

Entsprechende Maßnahmen folgen drei Prinzipien: Fernhaltung des Wassers von Gebäuden und wichtigen Infrastrukturen, Verhinderung von eindringendem Wasser in Objekte und Minimierung von möglichen Schäden bei Wassereintritt (siehe Abbildung 2).

Schutz vor Eindringen von Oberflächenwasser kann beispielsweise eine erhöhte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), die Vermeidung ebenerdiger Gebäudeöffnungen, sowie eine druckwasserdichte Ausführung von Fenstern und Türen bilden. Weiterhin können Wassersperren außerhalb des Gebäudes eingesetzt werden. Eine Erhöhung der Lichtschachtoberkanten, sowie die Ausbildung der Keller als schwarze oder weiße Wanne bietet Schutz für Gebäude.

Der Einbau von Rückstauklappen für Entwässerungsanlagen unterhalb der Rückstauenebene bietet

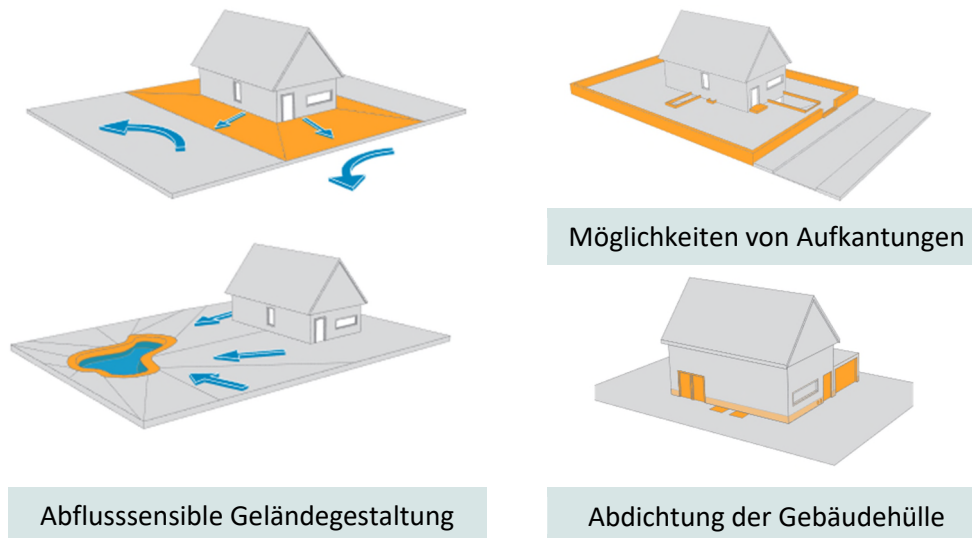


Abbildung 2: Schematische Darstellung Objektschutzmaßnahmen (StEB Köln, 2023)

Schutz vor rückstauendem Wasser aus dem Kanalnetz. Siehe auch Abbildung 3 und 4. Der Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz obliegt den zukünftigen Grundstückseigentümern.

Weiterhin gilt es eine hochwasserangepasste Raumnutzung vorzusehen und entsprechend wasserempfindliche Nutzungen wie Heizungen und die Hauselektronik zu positionieren, hierzu gehört auch eine eventuelle höher gelegene Installation von Steckdosen. Weiterhin bietet auch eine geeignete Auswahl an Baustoffen Schutz vor eindringendem Wasser in Wohnräume.

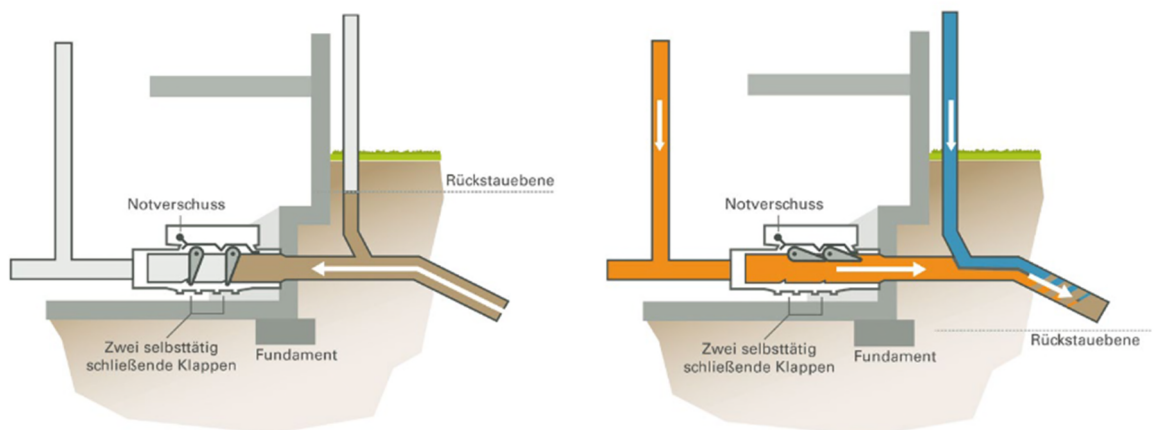


Abbildung 3: Schematische Darstellung einer Rückstauklappe (BBSR, 2019)

Ergänzend wird auf die einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere das DWA-Merkblatt M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ sowie das DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“, sowie auf die im Daten- und Kartendienst der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) veröffentlichten Starkregen- und Hochwassergefahrenkarten hingewiesen.

4.7 Hauptleitungen

Die in der Planzeichnung dargestellten Leitungen sind nachrichtlich übernommen. Sie dienen der Information über vorhandene bzw. geplante Ver- und Entsorgungsanlagen und entfalten keine eigenständige planungsrechtliche Festsetzung.

4.8 Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im [LGRBanzeigeportal](#) zur Verfügung.

4.9 Vorschriften

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Zweiflingen während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom sowie die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Zweiflingen, den

.....
Susanne Uebel-Madenciler (Bürgermeisterin)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom treten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vom sowie die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom in Kraft.

Zweiflingen, den

.....
Susanne Uebel-Madenciler (Bürgermeisterin)