

KREIS: HEILBRONN  
STADT: LEINGARTEN  
GEMARKUNG: GROSSGARTACH

K M B



# *TEXTTEIL*

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

***„Feuerwehrhaus“***

Ludwigsburg, den 21.12.2020

Bearbeiter/in: U. Müller / A. Adlung



## **Rechtsgrundlagen**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I.S. 1728)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

### **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## **Allgemeine Angaben**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.



# A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

---

## A.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

### A.1.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl: 0,4 (siehe Planeinschrieb)

Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden.

### A.1.2 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die festgesetzte Bezugshöhe über NN. Die Bezugshöhe gilt für das gesamte Baufenster.

### A.1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)

Gebäudehöhe (Siehe Planeintrag): Bezug für die maximal zulässige Höhenfestsetzung ist die Bezugshöhe auf NN bezogen.

Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen die der Gebietsnutzung (z.B. Anlagen für Übungszwecke der Feuerwehr) dienen.

Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen, Signalanlagen, Bauteile für Übungszwecke etc. bleiben von der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ebenfalls unberücksichtigt.

## A.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a: abweichende Bauweise offen, ohne Begrenzung der Gebäudelänge gemäß § 22 (4) BauNVO.

Die Baugrenzen sind gemäß § 23 (3) BauNVO einzuhalten. Technische Anlagen und Bauteile für Übungszwecke sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## A.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Hauptausrichtung der Gebäude ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die an Hauptgebäuden untergeordnet sind, zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

## A.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsgrünflächen

(siehe Planeinschrieb)

Zur Begrenzung von Zufahrten auf das und von dem Grundstück sind Ein- und Ausfahrtsbereiche gekennzeichnet.



**A.5 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

- Verkehrsgrünfläche

(siehe Planeinschrieb)

**A.6 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)**

*A.6.1 Garagen / Überdachte Stellplätze*

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im indirekten Anschluss zur Verkehrsfläche zulässig.

*A.6.2 nicht überdachte Stellplätze*

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

*A.6.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)*

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind, wenn sie als Gebäude ausgeführt werden, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bauteile für Übungszwecke sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

**A.7 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 i.V.m. § 5 (2) 2 a BauGB)**

Nutzung: Feuerwehr – siehe Planzeichnung

Zulässig sind Gebäude und andere bauliche Anlagen für vorgenannte Nutzung einschließlich ihrer Lager-, Betriebs-, Übungs- und Hofflächen.

Außerdem sind an dem im Plan gekennzeichneten Bereich Flächen zur Regenrückhaltung zulässig.

**A.8 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

*A.8.1 Maßnahmenfläche*

Die durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen sollen mit einer artenreichen gebietseigenen Wieseneinsaat und den eingetragenen Pflanzgeboten gestaltet werden. Die Flächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.



## **A.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**

### *A.9.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Obstbäume*

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind geringfügig veränderbar, sofern die ursprüngliche Gestaltungsidee erhalten bleibt. Die Anzahl ist bindend. Im Übrigen gelten das Nachbarrecht BW sowie sonstige Abstandsvorgaben zu angrenzenden Nutzungen.

### *A.9.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Laubbäume*

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind gebietseigene Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 2 aufgeführt.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind geringfügig veränderbar, sofern die ursprüngliche Gestaltungsidee erhalten bleibt. Die Anzahl ist bindend. Im Übrigen gelten das Nachbarrecht BW sowie sonstige Abstandsvorgaben zu angrenzenden Nutzungen.

### *A.9.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Feldhecke*

Auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind flächige Gehölzpflanzungen aus gebietseigenen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in der Pflanzliste 2 und 3 aufgeführt.

Im Übrigen gelten das Nachbarrecht BW sowie sonstige Abstandsvorgaben zu angrenzenden Nutzungen.

### *A.9.4 Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – Dachbegrünung*

Flachdächer sind - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – mit einem Anteil von 80% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen, anteilig ist Oberbodenmaterial zu verwenden.

Zielbestand ist ein kräuterreicher, trockenheitsverträglicher Bewuchs mit Arten der Fels- und Schuttfluren, der Halbtrockenrasen und der warmen Saumgesellschaften.

Geeignete Arten sind in der Pflanzenliste 4 aufgeführt.

### *A.9.5 Pflanzbindung (Pfb) – Einzelbäume*

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Für die Nachpflanzung geeignete Arten und Sorten sind in den Pflanzenlisten 1 und 2 aufgeführt.

## **A.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Auf den, an die Straße angrenzenden Grundstücken sind bis zu 1,0 m Tiefe Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungflächen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zulässig.



## B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

---

### B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Alle Hauptgebäude, sind mit einem begrünten Flachdach auszuführen. (Siehe Planeintrag und Pfg 4, Dachbegrünung)

Unbeschichtete Dachabdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nur an untergeordneten Dachbereichen und an Blechverwahrungen bei Flachdächern zulässig.

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie der Nutzung von Sonnenenergie dienen.

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15% an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen bzw. der offenen Feldflur unzulässig.

Es wird auf das Merkblatt „Vögel und Glas“ der Schweizerischen Vogelwarte [https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB\\_Voegel\\_und\\_Glas\\_D\\_2017.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf) und die ausführlichere Broschüre „Vögel und Glas“ <https://vogelglas.vogelwarte.ch> verwiesen.

### B.2 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

#### B.2.1 Einfriedungen

Tote Einfriedungen dürfen die Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Bei Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Gehweg oder Sicherheitsstreifen ist ein Abstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von mindestens 0,1 m aufweisen.

#### B.2.2 Unbebaute Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

#### B.2.3 Wasserdurchlässige Beläge

PKW-Stellplätze, Wege, Hauszugänge und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Belastetes Wasser ist von den wasserdurchlässigen Flächen wegzuleiten.



## C Hinweise

---

### C.1 Bodenschutz

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

### C.2 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden in den nordöstlichen zwei Dritteln von quartären Lockergesteinen (lössführende Fließerde, holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes 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 Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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.

### C.3 Mineralische Rohstoffe

Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Gesteine der Quartär-zeitlichen Deckschichten und evtl. auch die darunter folgenden, aufgewitterten Tonsteine des Gipskeupers sollten auf Ihre Eignung als Baustoff (Ziegeleirohstoff) geprüft und möglichst einer entsprechenden Verwendung zugeführt werden.

### C.4 Bodendenkmale / Kulturdenkmale

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 17: Späthallstatt-/ frühlatènezeitliche Siedlung und frühlatènezeitliche Gräberfeld. Im ersten Drittel des 20. Jahrhunderts wurden mehrfach Siedlungs- und Grabfunde des 5. Jahrhunderts v. Chr. geborgen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) oder eine archäologische Fachfirma durchgeführt werden.

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.



## **C.5 Grundwasser / Wasserschutzgebiet**

Das Planungsvorhaben liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB (weiterer Zustrom-bereich) des festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebietes "WSG LEINBACHTAL" (LUBW-Nr. 125133; Datum der Rechtsverordnung: 01.12.2004; Landratsamt Heilbronn).

Im Fall von anstehenden Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind vorher dem Landratsamt Heilbronn anzuzeigen.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Heilbronn angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

## **C.6 Abfallbeseitigung / Altlasten**

Sollten bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

## **C.7 Lichtraumprofil angrenzender landwirtschaftlicher Wege**

Das Lichtraumprofil angrenzender landwirtschaftlicher Wege darf nicht eingeschränkt werden. Dies gilt sowohl für Mauern als auch für die Eingrünung der Baugrundstücke.

## **C.8 Insektenschonende Beleuchtung**

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

## **C.9 Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Belange wurden in einem separaten Gutachten des Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon Ingenieure GmbH vom September 2020 untersucht.

Beeinträchtigungen entstehen ausschließlich für Vögel im näheren Umfeld des Geltungsbereichs. Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erfüllen werden folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

„Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

Im Vorfeld der Erschließungsarbeiten und der Bebauung ist die Ackerfläche im den künftigen Baufelder vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mulchen um zu verhindern, dass sich eine krautige Vegetation einstellt, in der Bodenbrüter Nester anlegen können.“

Zur Überwachung und Kontrolle der Maßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung herangezogen.





## D Pflanzenlisten

---

### D.1 Pflanzenliste 1 Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstamm (Kronenansatz mind. 180 cm Höhe) 2-3 x verschult und veredelt auf einer Sämlingsunterlage

**Lokal verbreitete und geeignete Sorten, wie z.B.:**

- Apfel: Jakob Fischer, Rubinola, Blenheim, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Reihnischer Winterrambur (=Theuringer), Brettacher, Kaiser Wilhelm, Gewürzluiken, Glockenapfel, Zaubergäurennette, Welschisner, Rheinischer Krummstiel, Champagner Renette, Jonagold, Melrose
- Mostapfel Engelberger, Blauacher Wädenswil, Sonnenwirtsapfel, Börtlinger Weinapfel, Kardinal Bea, Gehrers Rambour, Hauyapfel, Bohnapfel, Bittenfelder
- Birne : Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneau, Gräfin von Paris
- Mostbirne : Palmischbirne, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Bayrische Weinbirne, Karcherbirne, Wilde Eierbirne
- Sauerkirsche: Ludwigs Frühe, Schattenmorelle, Rote Maikirsche, Morellenfeuer, Beurelspacher Rexelle, Karneol, Gerema
- Süßkirsche Burlat, Frühe Rote Meckenheimer, Hedelfinger, Sam, Büttners rote Knorpel, Kordia, Oktavia, Karina, Regina, Dolleseppeler

### D.2 Pflanzenliste 2 Laubbäume

Pflanzgröße: Hochstämme (Kronenansatz mind. 180 cm Höhe) mit Stammumfang mindestens 18-20cm, die mind. 3 x verschult und aus seinem Sämling gezogen wurden

Geeignete mittelkronige Arten

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Geeignete großkronige Arten

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>



### D.3 Pflanzenliste 3 Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

### D.4 Pflanzenliste 4 Dachbegrünung

#### Geeignete Kräuter

Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>
Berg-Lauch	<i>Allium senescens</i>
Gemeiner Wundklee	<i>Anthyllis vulneraria</i>
Rundbl. Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Karthäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>
Zypressen-Wolfsmilch	<i>Euphorbia cyparissias</i>
Gemeines Sonnenröschen	<i>Helianthemum nummularium</i>
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>
Hornklee	<i>Lotus corniculatus</i>
Felsennelke	<i>Petrorhagia saxifraga</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>
Feld-Thymian	<i>Thymus pulegioides</i>
Sand-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>

#### Geeignete Gräser

Zittergras	<i>Briza media</i>
Dach-Trespe	<i>Bromus tectorum</i>
Schaf-Schwingel	<i>Festuca ovina</i>
Schillergras	<i>Koeleria glauca</i>
Zwiebel-Rispengras	<i>Poa bulbosa</i>
Flaches Rispengras	<i>Poa compressa</i>

