

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Widdern  
Gemarkung: Widdern

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# „Steinenkreuz“

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projekt-Nr. 3 2019 0688



**Vermessung · Stadtplanung**

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

**Büro Untergruppenbach**

Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 13.05.2020/06.12.2021/13.05.2022/22.07.2022

### **Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	04.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	12.12.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 22.06.2020 bis	24.07.2020
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom 22.06.2020 bis	24.07.2020
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	14.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	am	23.12.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 03.01.2022 bis	01.02.2022
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a (3) BauGB)	vom 07.06.2022 bis	07.07.2022
2. Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a (3) BauGB)	vom 26.08.2022 bis	09.09.2022
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	13.10.2022
Genehmigungsantrag an das Landratsamt (§ 10 (2) BauGB)	am	14.10.2022
Genehmigung durch das Landratsamt	am	30.03.2023
Ausgefertigt: Widdern, den		14.04.2023

Kopf, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und In-Kraft-treten (§ 10 (3) BauGB) am 20.04.2023

Zur Beurkundung:

Kopf, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Bebauungsplan „Steinenkreuz“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- b) Mischgebiet (MI) - § 6 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

#### a) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellte Stellplätze und Zufahrten sind bei der Berechnung der Grundfläche nicht anzurechnen (§ 19 (4) BauNVO).

#### b) Höhe baulicher Anlagen

Siehe Planeinschrieb und Schemaskizzen

- bei Satteldach und Walmdach (SD, WD)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan als höchster Gebäudepunkt (HGP) in m über Normalnull (ü. NN) festgesetzt. Der höchste Gebäudepunkt wird durch den Schnittpunkt der Dachflächen definiert (First), bei versetzten Satteldächern ist der höchste Punkt der höheren Dachfläche maßgeblich. Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen. Unterschreitungen sind zulässig.

- bei Pultdach (PD)

Die maximale Gebäudehöhe muss mindestens 1,0 m unter der als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen. Sie wird durch den höchsten Punkt der Dachfläche definiert. Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen. Unterschreitungen sind zulässig.

- bei Flachdach (FD)

Die maximale Gebäudehöhe muss mindestens 1,0 m unter der als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen. Sie wird durch den höchsten Punkt des Dachs (Attika) definiert. Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen. Unterschreitungen sind zulässig.

#### c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO) – als Höchstgrenze –

### **1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Höchstmaß in Metern über Normalnull (ü. NN) festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

### **1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

### **1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

- a) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise:  
zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 20 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b<sub>1</sub>).
- b) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise:  
zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 27 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b<sub>2</sub>).

### **1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei bzw. acht Wohnungen im Einzelhaus (vgl. Planeintrag). Im Bereich des Mehrgenerationenhauses (siehe Planeinschrieb) wird die Wohnungszahl nicht begrenzt.

### **1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO  
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 2 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

### **1.8 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen und hinteren Wänden Abstände von mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtbereich von freistehenden Garagen muss mind. 2,5 m, der von überdachten Stellplätzen (Carports) ohne geschlossene Außenwände mind. 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Maßgebend dafür ist die Vorderkante der Dachüberstände.
- c) Nicht überdachte Stellplätze sind – im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche - allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Vorgaben nach 1.9 a) sind zu beachten.
- d) Sonstige Nebenanlagen, sofern als Gebäude beabsichtigt, sind bis zu einer Größe von maximal 40 m<sup>3</sup> auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50m einzuhalten.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigungen ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Die nicht überbauten und für Erschließung notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.
- d) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- e) Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist (§ 21 (3) Naturschutzgesetz – NatSchG). Als „fledermausfreundlich“ gelten i. d. R. Wellenlängen zwischen 590 und 630 nm. Zudem sind gerichtete Lampen zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60° C werden, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern.
- f) Generell ist nächtliches Kunstlicht auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- g) Um Brutverluste infolge von Störungen zu vermeiden, ist der Baubeginn auf den Zeitraum außerhalb der Hauptbrutzeit zu legen (01. August bis 28./29. Februar).
- h) Bauarbeiten im Nahbereich der östlich angrenzenden Gehölzstrukturen dürfen während des Hauptaktivitätszeitraums von Fledermäusen zwischen dem 01. April und 31. Oktober nicht nach Sonnenuntergang erfolgen.
- i) Als Ausgleich für verbleibende, zeitweise und niederschwellige Beeinträchtigungen von Fledermäusen durch die Bebauung sind in Waldrandnähe insgesamt 3 flächige Fledermausquartiertypen oder 20 Fledermauskästen anzubringen oder in die Gebäude zu integrieren.
- j) Als Ausgleich für verbleibende, zeitweise und niederschwellige Beeinträchtigungen von Vögeln durch die Bebauung sind in Waldrandnähe insgesamt 10 künstliche Nisthilfen anzubringen oder in die Gebäude zu integrieren.
- k) Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- l) Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.
- m) Auf der im Plan als Fledermauskorridor gekennzeichneten Fläche ist sämtliche Außenbeleuchtung untersagt.
- n) Zur Vermeidung von Vogelschlag ist auf den dem Außenbereich zugewandten Seiten (insbesondere zum Hangwald) für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 2 m<sup>2</sup> Vogelschutzglas zu verwenden. Es ist reflexionsarmes Glas zu verwenden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) oder solches, das flächige Markierungen auf den Scheiben oder eine transparente Beschichtung aufweist. Zudem existieren weitere Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Entsprechende Vorkehrungen können durch die Baurechtsbehörde bei den Einzelbaugenehmigungen geprüft und im erforderlichen Fall festgelegt werden. Informationen hierzu finden Sie unter: [https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)

### **1.10 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind gebietsheimische, standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung)
- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit Hecken aus gebietsheimischen und standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung). Notwendige Stützmauern zur Modellierung des Geländes sind auch innerhalb der mit Pflanzzwang belegten Flächen zulässig. Festsetzung 2.2 b) ist zu beachten.

### **1.11 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Der im Lageplan besonders bezeichnete Baum ist auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **1.12 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

- a) Der im Plan als private Grünfläche festgesetzte Wiesenstreifen ist als extensiver Hangwaldsaum zu erhalten und zu unterhalten. Die bisherige, sporadische Nutzung darf nicht intensiviert werden. Der vorhandene Steinriegel ist zu erhalten. Die Fläche darf weder als Zwischenlager noch als Befahrungsfläche während der Bauarbeiten genutzt werden und ist durch geeignete Maßnahmen abzuschirmen. Ggf. notwendige Nachpflanzungen sind mit insektenfreundlichen, gebietsheimischen Pflanzen bzw. Saatgut durchzuführen.
- b) Die im Plan als „Mulde zur Abführung von Oberflächenwasser“ dargestellte Fläche ist als artenreiche Hochstaudenflur aus insektenfreundlichen, gebietsheimischen Arten zu entwickeln. Sie ist so auszuführen, dass die Abführung des anfallenden Oberflächenwassers sichergestellt bleibt.

## Hinweise:

- a) Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).
- c) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landschaftspflegerischen und wasserwirtschaftlichen Sinn empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.
- d) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- e) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Diese werden bereichsweise von quartären Lockergesteinen (Terrassensedimente, Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- f) Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§§ 39 (5) Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 (1) bis (3) BNatSchG).

- g) Im Plangebiet können infolge der regelmäßigen Probeläufe von Raketenantrieben durch das DLR-Versuchszentrum sehr hohe Schallimmissionen auftreten. Dies gilt insbesondere bei Zusammentreffen ungünstiger Bedingungen (Mitwindwetterlagen, maximale Versuchsdauer von 900 s). Die möglichen Schalldruckbelastungen sind hinsichtlich der Festigkeit der Bauteile unbedenklich, es können jedoch bei leichten Bauteilen lästige Sekundäreffekte wie Klappern oder Klirren auftreten.
- h) Zur Förderung von Insekten wird eine naturnahe Gestaltung der Außenanlagen mit blütenreichen Flächen empfohlen. Für Insekten und Kleinsäuger können z.B. kleinflächige, lineare und selten gemähte Gras- und Krautsäume hergestellt werden. Gezielte Anpflanzungen mit heimischen Gehölzen (Weißdorn, Schlehe, Wildrosen, Schneeball, Hasel, Holunder, Sommerflieder etc.) und Staudenpflanzen (Gewöhnliches Leimkraut, Gewöhnliche Nachtkerze, Wegwarte, Seifenkraut etc.) sowie Biodiversitätsgründächer und Fassadenbegrünungen können das Insektenaufkommen in dem Gebiet erheblich steigern. Die entstehenden Gartenflächen können durch Neupflanzungen für Vögel und Fledermäuse aufgewertet werden, sodass auf lange Sicht Jagdgebiete im Umfeld der Neubauten entstehen können.
- i) Stützmauern, Lichtschächte und Entwässerungsanlagen sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.
- j) Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift i.S.d. § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.
- k) Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten. Daher sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.
- l) Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen.
- m) Da die Eingriffsfläche größer als 5000 m<sup>2</sup> ist, wird nach DIN 19639 empfohlen, für die geplanten Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen. Auf diese Weise wird ein fachgerechter Umgang mit den Böden sichergestellt, die Eingriffe in diese minimiert und der Erfolg eingriffskompensierender Maßnahmen gewährleistet.
- n) Auf die Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) vom 06.10.2021 wird hingewiesen. Demnach ist nach § 8a (1) KSG BW beim Neubau von Wohngebäuden ab dem 1. Mai 2022 „auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren“.
- o) Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden.
- p) Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinenkreuz“:

### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: entsprechend Planeintrag.

Bei festgesetztem Satteldach sind auch höhenversetzte Dachflächen mit unterschiedlicher Dachneigung zulässig (versetztes Satteldach), wenn der Versatz am Dachfirst max. 1,5 m beträgt. Bei festgesetztem Walmdach sind auch die Unterformen Krüppelwalmdach und Zeldach zulässig. Flache und flachgeneigte Dächer (bis DN 10°) sind extensiv zu begrünen.

Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach (DN max. 10°). Freistehende überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdachkonstruktionen (DN max. 10°) zu versehen (Dachbegrünung bei Carports nicht zwingend).

b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Flächen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien. Begrünte Dächer ohne Farbfestsetzung.

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

a) Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis 1,0 m Höhe zulässig. Von Fußwegen, befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).

b) Stützmauern

Stützmauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschten. Sie sind auch innerhalb der mit einem Pflanzzwang belegten Flächen zulässig. Von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

### 2.3 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

### 2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

### 2.5 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird in den im Plan mit den Nutzungsschablonen A, B und D belegten Bereichen auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.