

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Widdern
Gemarkung: Widdern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Hofäcker“

Maßstab 1: 500

Projektnummer: 3 2023 0728

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Vorhabenträgers zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



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 05.09.2024/19.03.2025/10.11.2025

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	21.05.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	31.05.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 10.10.2024 bis	11.11.2024
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom 10.10.2024 bis	11.11.2024
Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	27.03.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	03.04.2025
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 11.04.2025 bis	16.05.2025
Beschluss der erneuten Veröffentlichung im Internet (§ 4a (3) BauGB)	am	20.11.2025
Erneute Veröffentlichung im Internet (§ 4a (3) BauGB)	vom 12.01.2026 bis	10.02.2026
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	22.04.2026
Ausgefertigt: Widdern, den		29.04.2026

Vogel, stellv. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und In-Kraft-treten (§ 10 (3) BauGB) am 30.04.2026

Zur Beurkundung:

Vogel, stellv. Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. Nr. 98) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25). Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Hofäcker“

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE/e) gem. § 8 BauNVO

Nicht zulässig sind selbstständige Lagerplätze für Schrott und Abfälle aller Art, Autoverwertungen, Bordelle und bordellartige Betriebe.

Ausnahmen nach § 8 (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 (vgl. Planeinschrieb)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Flächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

b) Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan als höchster Gebäudepunkt (HGP) in Metern über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt. Der HGP wird durch den höchsten Punkt des Daches (Oberkante des Dachs) definiert. Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen.

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

Die Höhenlage baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Metern über Normalnull nach oben begrenzt. Maßgebend ist die Rohfußbodenhöhe. 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 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

1.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise:

Zugelassen sind Einzelgebäude ohne Längenbeschränkung aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

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

- a) Offene Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (St) zulässig. Dies gilt nicht für Fahrradstellplätze, diese sind auch auf den unüberbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Stellplätze, die eine Überdachung mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie aufweisen, sind als offene Stellplätze zu werten.
- b) Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, insbesondere Werbeanlagen, Stützmauern und Einfriedungen sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

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 darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches), sofern deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je fünf Stellplätze mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung (siehe Anhang der Begründung) gepflanzt wird. Diese Pflanzungen können dabei an Stellen erfolgen, die mit den Regelungen der Photovoltaik-Pflichtverordnung vereinbar sind.
- c) Neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer der allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen 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). Generell sollte nächtliches Kunstlicht auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß beschränkt werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Kleingärten mit Streuobst nordwestlich des Plangebiets und möglicherweise die Feldhecken auf den der Landstraße abgewandten Seiten von Fledermäusen bejagt werden. Zum Schutz dieser potenziellen Jagdbereiche dürfen hierhin keine Lampen gerichtet werden. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K dürfen nicht eingesetzt werden. Als „fledermausfreundlich“ gelten i. d. R. Wellenlängen zwischen 590 und 630 nm, wobei zu berücksichtigen ist, dass durch diese zwar weniger Insekten angelockt werden, aber dennoch Vergrämungseffekte bei lichtempfindlichen Fledermausarten erzeugt werden. Daher 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. Zum Schutz potenzieller Fledermaus-Jagdbereiche dürfen keine Lampen in Richtung der nordwestlich liegenden Kleingärten und der Feldhecken auf den der Landesstraße abgewandten Seiten gerichtet werden.

- d) Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen 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 (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Die Mieten dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten.
- e) Elemente wie Stützmauern, Lichtschächte, Entwässerungsanlagen und ähnliche Bauwerke sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.
- f) Für die Umsetzung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen zur Baufeldräumung sowie zur korrekten Durchführung weiterer notwendiger Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung zu bestellen.
- g) Der Rückschnitt von Gehölzen sowie der Abbruch der Gartenhütten und Schuppen hat außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar) zu erfolgen.

Zur Berücksichtigung der Eidechsenvorkommen haben Gehölzschnitte manuell und ohne den Einsatz von schwerem Gerät zu erfolgen. Bodenarbeiten wie die Entfernung von Wurzelstubben sind während der Aktivitätszeit der Eidechsen zwischen Anfang April bis Mitte Mai bzw. Mitte August bis Anfang Oktober durchzuführen. Außerhalb dieser Zeit darf kein direkter Bodeneingriff erfolgen. Ausnahme bilden erfolgreich vergräunte Flächen nach Freigabe durch die ökologische Baubegleitung und durch Reptilienzaun vor Einwanderung neuer Reptilien gesicherte Flächen.

- h) Gehölze im Nahbereich der Baumaßnahmen inkl. den Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen müssen über das Aufstellen von Bauzäunen gesichert werden. Zum Erhalt ist der empfindliche Wurzelbereich von Eingriffen und Baustelleneinrichtungen auszuschließen. Dabei ist zu beachten, dass die gesamte Krontraufe (der von der Baumkrone überdeckte Bereich) zuzüglich 1,5 m dem Wurzelbereich zuzuschreiben ist.
- i) Sollte sich durch die Erschließungsplanung ein Eingriff in die geschützte, angrenzende Feldhecke (Biotop-Nr.: 166221250486 „Feldhecken an der Landstraße L1047 südlich Widdern“) ergeben, so muss der Flächenverlust vorzeitig als CEF-Maßnahme ausgeglichen werden. Hierbei gilt:
- Vor Beginn der Baumaßnahme ist die vom Eingriff betroffene Fläche genau zu ermitteln und zu markieren. Die Rodung von Gehölzen in Zuge der Baumaßnahmen ist auf das absolute Minimum zu beschränken.
 - Da durch Rodungsmaßnahmen mit dem Absterben unmittelbar benachbarter Gehölze zu rechnen ist, muss bei der Ermittlung der Ausgleichsfläche ein Faktor 1,2 hinzugenommen werden.
 - Der Ausgleich kann in Verbindung mit der Kompensation des geschützten Feldgehölzes (Biotop Nr. 166221252168 „Feldgehölz Hofäcker südwestlich Widdern“) erfolgen (vgl. 1.9 o).
- j) Um eine baubedingte Störung von Fledermäusen und anderen nachtaktiven Lebewesen wie der Nachtkerzenschwärmer durch Lichtemissionen auszuschließen, dürfen Bauarbeiten während des Hauptaktivitätszeitraums von Fledermäusen zwischen dem 01. April und 31. Oktober nicht im Zeitraum zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang erfolgen.

Der Beginn des Neubaus hat außerhalb der Brutzeit von Vögeln zu erfolgen, damit sich diese an die Tätigkeiten gewöhnen bzw. auf umliegende ruhigere Standorte ausweichen können.

- k) Zur Vermeidung von Vogelschlag ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 2 m², welche Richtung Nordwesten, Südosten und Südwesten gerichtet sind, Vogelschutzglas zu verwenden. Die Wahl des Vogelschutzglas-Typs hinsichtlich Optik ist frei wählbar. In Richtung Nordosten ist Vogelschutzglas nicht verbindlich.
- l) Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten bzw. Nutzung als Lagerfläche auf Flst.-Nr. 3562/1 ist eine Vergrämung von Reptilien gemäß der Vorgaben der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Anlage der Begründung) durchzuführen, um die Baufläche für Eidechsen unattraktiv zu gestalten. Ziel ist die Abwanderung der Eidechsen in die nordwestlich angrenzenden Habitats. Das vollständige Einzäunen und Abfangen von Zauneidechsen des schmalen Flurstücks ist nicht sinnvoll. Die Vergrämung muss zwischen März und Mai bzw. August und September außerhalb von Fortpflanzungszeit und Winterruhe durchgeführt werden. Sie muss mindestens 3 Wochen vor der Baufeldräumung erfolgen. Die genauen Positionen der Vergrämungseinrichtungen ist durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit dem Bauherrn vor Ort festzulegen werden.
- m) Es ist der Abfang von Reptilien aus dem Plangebiet vorzusehen, da eine Vergrämung aller Tiere in die Umgebung nicht möglich ist. Die Tiere müssen auf eine Kompensationsfläche umgesiedelt werden. Für die Umsiedlung ist eine Genehmigung notwendig. Der Abfang adulter Weibchen darf nur zwischen März und April bzw. August und September außerhalb der Fortpflanzungszeit und Winterruhe durchgeführt werden. Adulte Männchen, subadulte und juvenile Tiere können auch während der Fortpflanzungszeit umgesiedelt werden. Die Umsiedlung ist gemäß der Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage der Begründung) durchzuführen.
- n) Um die Tötung von im Plangebiet befindlichen Entwicklungsformen des Nachtkerzenschwärmers zu verhindern, dürfen die Weidenröschenbestände erstmalig außerhalb seiner Fortpflanzungszeit (im Herbst/Winter) und nach Herstellung der CEF-Maßnahme 1.9 s) gemäht werden.

Im weiteren Verlauf gilt: Durch regelmäßige Mahd des Plangebiets im Zusammenhang mit dem Abfangen von Zauneidechsen ab dem Frühjahr (vor und während der Flugzeit der Falter) ist eine Eiablage und damit Entwicklung von Raupen an den Pflanzen sowie eine anschließende Verpuppung im Plangebiet zu verhindern.

- o) Als Ausgleich des entfallenden Feldgehölzes (Biotop Nr. 166221252168 „Feldgehölz Hofäcker südwestlich Widdern“), welches als Brutplatz und Nahrungshabitat für die lokale Avifauna dient, sowie zur Wiederherstellung des Habitatpotenzials und um einem Summationseffekt entgegenzuwirken, ist eine vorzeitige Neupflanzung in möglichst räumlicher Nähe zum Plangebiet umzusetzen.

Das zu rodende Feldgehölz hat eine Bestandsgröße von 393 m². Unter Berücksichtigung der Bewertung von Biotoptypen errechnet sich ein Flächenbedarf von 476 m². Es sind ausschließlich gebietsheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu pflanzen. Wichtige Vogelnährgehölze sind z.B. Schlehe (*Prunus spinosa*), Gemeiner Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*). Für Insekten sind auch Hasel (*Corylus avellana*), und Hundsrose (*Rosa canina*) wertvoll. Damit die Feldhecke sich als Brutplatz für den Bluthänfling eignet, muss die Pflanzung stellenweise dicht erfolgen. Vereinzelt sind höhere Strukturen durch z.B., Mehlbeere (*Sorbus aria*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) oder Feldahorn zu entwickeln. Das Einbringen großkroniger Laubbäume wie Eiche oder Bergahorn ist nicht geeignet und hat zu unterbleiben. Das Feldgehölz ist mindestens dreireihig zu pflanzen. Durch einen vorgelagerten Saum mit Stauden und Kräutern ist der Wert des Feldgehölzes zu steigern.

p) Zum Ausgleich eines verlorengehenden Brutplatzes des Bluthänflings ist die Neupflanzung einer Feldhecke oder eines Feldgehölzes erforderlich. Dies hat im Zusammenhang mit dem vorzeitigen Ersatz des geschützten Feldgehölzes (1.9 o) durch Auslegung auf die Ansprüche der Art durch Erweiterung der Fläche zu erfolgen. Die Art benötigt einen dichten Busch- und Strauchbestand, weshalb Hartriegel, Weißdorn und Liguster sowie ggf. auch Brombeere Bestandteil der Pflanzung sein müssen. Abhängig von der Größe der eingebrachten Pflanzen ist mit einer Entwicklungszeit bis zur Funktionalität von 3-5 Jahren zu rechnen.

q) Da mit der Errichtung des Lebensmittelmarktes eine Zunahme des Verkehrs zu erwarten ist, muss eine potenzielle Brutplatzentwertung eines Gartenrotschwanz-Revieres durch drei Nischenbrüter-Kästen vorzeitig ausgeglichen werden. Des Weiteren geht das Revier einer Kohlmeise im Plangebiet voraussichtlich verloren, welches 1:2 ersetzt werden muss. Der Nistkastenausgleich lässt sich am Gehölzrand auf Flst.-Nr. 2832 umsetzen. Die Anbringung muss durch die ökologische Baubegleitung begleitet werden.

Die Nistkästen müssen vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Beginn einer neuen Brutsaison aufgehängt werden, sodass den Vögeln noch ausreichend Zeit bleibt, diese vor der Brutzeit zu entdecken. Die Vogelnistkästen müssen in mind. 2,5 m Höhe und vorwiegend ost- und südexponiert angebracht werden, wobei eine Positionierung im Halbschatten erforderlich ist. Es können handelsübliche Kästen zum Aufhängen in Bäumen (Gartenrotschwanz: z.B. die Nischenbrüterhöhle 1N13 der Fa. Schwegler; Kohlmeise: z.B. die Nisthöhle 2GR oval14 der Fa. Schwegler; oder ähnliche Kästen) verwendet werden.

Generell ist bei der Anbringung von Nistkästen folgendes zu beachten:

Höhe \geq 2,5 m

Freier An- und Abflug

Ausrichtung nach Süden oder Osten

Abstände von mind. 10 m zwischen Nistkästen territorialer Arten

Keine ganztägige, volle Sonneneinstrahlung

Gute Erreichbarkeit für notwendige Reinigungsarbeiten

r) Durch die Baufeldräumung gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Eidechsen verloren. Der Lebensraumverlust der Zauneidechse durch das Bauvorhaben muss vorzeitig entsprechend der Vorgaben aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage der Begründung) ausgeglichen werden. Erst nach Fertigstellung der Ausgleichsfläche und ihrer Funktionsfähigkeit ist ein Abfangen und Umsetzen (1.9 m) möglich. Mindestens 7.800 m² müssen ausgeglichen werden.

s) Der Lebensraumverlust des Nachtkerzenschwärmers durch das Bauvorhaben muss vorzeitig ausgeglichen werden. Die Aufwertung hat durch Ausbringung einer geeigneten Blütmischung (z.B. „Blumenwiese“ der Firma Rieger-Hofmann) stattzufinden, in welche *Epilobium*-Saatgut (z.B. von Rieger-Hofmann oder eines anderen Herstellers) eingebracht wird. Zudem ist ein mindestens 3 m breiter Ruderalstreifen anzulegen. Dafür ist der Acker aufzugrubbern, um ein Saatbett herzustellen (Ansaat ohne Umbruch). Hier ist gesammeltes Saatgut der Weidenröschen aus dem Plangebiet oder auch Mahdgut von Weidenröschen-Fluren des Plangebiet auszubringen. Die Vorgaben zu Ansaat und Pflege aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage der Begründung) sind zu beachten.

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

Flächiger Pflanzzwang (PZ):

Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit gebietsheimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und gebietsheimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangen 75 m² zu bepflanzende Fläche sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen (Artenempfehlung: siehe Anhang der Begründung). Wichtige Vogelnährgehölze sind z.B. Mehlbeere (*Sorbus aria*), Weißdorn (*Crataegus sp.*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Stützmauern und Einfriedungen sind innerhalb des flächigen Pflanzzwangs zulässig. Festsetzung 2.3 ist zu beachten.

1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit „GR+FR“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 3405 zu belasten.

Hinweise:

- a) Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich die denkmalgeschützte Bahnstrecke der ehemaligen Jagstalbahn.

Darüber hinaus befindet sich das Planvorhaben in der wichtigen Sichtachse zum Kulturdenkmal der Kapelle Unsere Liebe Frau, Kappelsteige 19 (Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 28 DSchG). Diese sollte bei der Objektplanung nach Möglichkeit freigehalten werden.

- b) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren und Oberen Muschelkalks. Diese werden vollständig von quartären Lockergesteinen (Terrassensedimente) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen, saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- c) Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.
- d) Gem. § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist auf einen Erdmassenausgleich hinzuwirken.
- e) 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.

- f) Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht. Dies gilt auch beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.
- g) Zur Vermeidung von Schäden an eventuell vorhandenen Versorgungsleitungen sind von den beteiligten Baufirmen vor Baubeginn entsprechende Lagepläne einzuholen.
- h) 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.
- i) Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) sind bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Das Bodenschutzkonzept ist entsprechend der Vorgaben der DIN 19639 durch einen Sachverständigen im Bereich Bodenschutz anzufertigen.
- Sollten bei Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.
- j) Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
- k) Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung zu dulden.
- l) Durch die Bebauung von Ackerland nimmt der Anteil von versiegelter Fläche zu, so kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation oder die Vorfluter die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Daher wird dringend empfohlen, auf den Baugrundstücken Retentionszisternen oder andere, geeignete Maßnahmen zur Wasserrückhaltung vorzusehen.
- m) Auf vorhandene Drainagen ist zu achten. Eine Durchschneidung ist zu vermeiden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Dränsystem wieder sach- und fachgerecht hergestellt werden. Beschädigungen von Drainagen durch Baumaßnahmen im Boden sind vom Verursacher zu beheben.
- n) Auf die allgemeinen Belange des Grundwassers und die gesetzlichen Regelungen zum Grundwasserschutz wird hingewiesen. Ein Schadstoffeintrag kann durch fachgerechten Umgang mit Treibstoffen, Öl und Schmierstoffen, die regelmäßige Wartung von Maschinen während der Bauphase und die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften, Richtlinien und Gesetze verhindert werden. Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Ein ggf. auftretender, ungeplanter Grundwasseraufschluss ist der unteren Wasserbehörde (Bauen und Umwelt, LRA Heilbronn) unverzüglich mitzuteilen.
- o) Es wird empfohlen, auf öffentlichen und privaten Grünflächen ausschließlich standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden.

- p) Teile des Plangebiets befinden sich außerhalb der Ortsdurchfahrt der L1074. Auf die Regelungen und Beteiligungspflichten des § 22 (2) StrG BW wird hingewiesen.
- q) Es wird empfohlen, die im zeichnerischen Teil festgesetzten „Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen“ so weit wie möglich mit niedrigen Sträuchern zu bepflanzen und ggf. mit Schnittgutstapeln zu versehen.
- r) Zur Förderung von Wildtieren wird eine naturnahe Gestaltung der Freiflächen im Plangebiet mit blütenreichen Flächen empfohlen. Für Insekten und Kleinsäuger können z.B. kleinflächige, lineare und selten gemähte Gras- und Krautsäume hergestellt werden. Zur Anlage der Saumvegetation wird die Ansaat einer gebietsheimischen standortangepassten Blütmischung empfohlen. Es eignen sich beispielsweise die Nr. 08 „Schmetterlings-Wildbienen-Saum“ von Rieger-Hofmann oder eine Blütmischung mit ähnlicher Artenzusammensetzung anderer Hersteller. Des Weiteren können durch Laub-, Totholz- oder Reisighaufen Rückzugsmöglichkeiten für Kleinsäuger, Vögel, Reptilien und Insekten geschaffen werden.
- s) Zur ökologischen Aufwertung wird für Stützmauern eine unverfugte, trockene Bauweise empfohlen.
- t) Es wird darauf hingewiesen, dass der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei Nacht in der Nachbarschaft beim Einreichen des Bauantrags zu erbringen ist, falls Arbeits- oder Öffnungszeiten in der Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) geplant sind oder eine nächtliche Anlieferung erfolgen soll.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofäcker“

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

- a) Dachform und Dachneigung entsprechend Planeintrag.
- b) Farbgebung der Dächer und Fassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Flächen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien.
- c) Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material, Farbe) in ihrer Längswirkung zu gliedern.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Leuchtwerbbeanlagen dürfen keine Blendwirkung oder sonstige gefährdende Wirkung auf den Verkehr haben. Die Verwendung der amtlichen Signalfarben ist unzulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

a) Einfriedungen

Als Einfriedigung sind ausschließlich Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern – auch mit darin einbezogenem Stabgitter, Maschen- oder Knüpfdraht – bis 2,5 m Höhe zulässig. Von Fußwegen, befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit festen Einfriedigungen ein Grenzabstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf). Die Erfordernisse des Nachbarrechts Baden-Württemberg sind einzuhalten.

b) Stützmauern

Stützmauern sind allgemein bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschten.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Stützmauern eine Höhe von 0,3 m über der öffentlichen Verkehrsfläche nicht übersteigen. Von öffentlichen Fußwegen, öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.