

GEMEINDE **ESCHBRONN**
TEILORT **MARIAZELL**
LANDKREIS **ROTTWEIL**

BEBAUUNGSPLAN

>>MÜHLBACH<<

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen
Festsetzungen des Lageplans werden folgende**

beschleunigtes Verfahren nach § 13b und § 13a BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Zahl der Vollgeschosse
2.6	Maximale Gebäudehöhe
2.7	Herstellen von Verkehrsflächen
2.8	Kabelkästen
2.9	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.9.1	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.9.2	Flächen mit möglichem Gefährdungspotential
2.9.3	Gehölzrodungen
2.9.4	Gebäudeabbrüche
2.9.5	Maßnahmen für den Hausperling
2.10	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und sonstigen Grünflächen
2.10.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 >>privat<<
2.10.2	Pflanzfestsetzung PFF 2 >>öffentlich<<
2.10.3	Pflanzfestsetzung PFF 3 >>öffentlich<<
2.11	Flächen für Garagen, Carport und Stellplätze
2.12	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.12.1	Leitungsrechte
2.13	Erneuerbare Energien – Photovoltaik
2.14	Regenwasserentsorgung
2.15	Wasserschutzgebiet
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	Hinweise
4.1	Vogelschlag
4.2	Hinweise zu Pflanzfestsetzungen

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 33)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch Artikel 23 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. I. S. 99, 104)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 441)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I. S. 3908)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I. S. 2694)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO

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

Nicht zulässig sind:

gem. § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

2.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht landes- oder bundesrechtlichen Bestimmungen oder Festsetzung des Bebauungsplans sowie den örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen.

Nicht zulässig sind:

- Hundezwinger zu gewerblichen Zuchtzwecken
- Oberirdische Gastankbehälter
- Gewächs-, Holzlager- und Gartenhäuser in Summe über 40 m³ umbauten Raum

**2.3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Die Grund- und Geschossflächenzahlen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

**2.4 Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise (o)<< gem. Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

**2.5 Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §16 (2) BauNVO)**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.6 Maximale Gebäudehöhe

Die maximalen Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) in Meter über Normalnull (m ü.NN) festgesetzt. Diese Höhen dürfen nicht überschritten werden.

Die Gebäudehöhe wird definiert als Firsthöhe, bzw. bei Dachformen ohne First, als höchster Gebäudepunkt.

**2.7 Herstellen der Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, (Hin-

terbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,8 m zu dulden.

**2.8 Kabelkästen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

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

2.9.1 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig sachgerecht zu lagern, Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen. Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.9.2 Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen

Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden. Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

2.9.3 Gehölzrodungen

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

2.9.4 Gebäudeabbrüche

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind Gebäudeabbrüche nur in der Winterzeit (01.11. bis 28.02) und in der Winterruhe von Fledermäusen zulässig.

2.9.5 Maßnahmen für den Hausperling

Im Plangebiet wurde zudem der Hausperling festgestellt, der in den Roten Listen auf der Vorwarnliste geführt wird. Sollten daher Baumfällungen oder Gehölzrodungen stattfinden oder Nistkästen entnommen werden, so sind je Baum, Nistkasten oder je 5 m Hecke, Nistkästen für Höhlenbrüter im Verhältnis 1:2 zu verhängen. Der Standort ist kartographisch festzuhalten und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

2.10 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträucher und sonstigen Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

**2.10.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>privat<<
Vorgartenflächen**

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 1 bezeichneten Grundstücksflächen sind als begrünte Vorgartenflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Stellplätze und Zufahrten sind in den Vorgartenflächen zulässig, haben sich aber in ihrer Größe unterzuordnen (max. 50 % der Vorgartenfläche sind zulässig). Die maximale Breite von Zufahrten liegt bei 6.0 m.

**2.10.2 Pflanzfestsetzung PFF 2 - >>öffentlich<<
Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen**

Die mit PFF 2 bezeichneten Flächen dienen dem Übergang von verkehrlichen Anlagen zu den Wohnbauflächen. Sie sind als extensive Grünflächen anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

**2.10.3 Pflanzfestsetzung PFF 3 - >>öffentlich<<
Muldensystem zur Rückhaltung von Regenwasser**

Die mit PFF 3 bezeichneten Flächen sind als naturnahe Retentionsmulden und Gräben herzustellen und als extensives Offenland zu unterhalten. Bepflanzungen oder Bäume sind innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.

2.11 Flächen für Garagen, Carport und Stellplätze

Erstgaragen müssen im Hauptgebäude untergebracht oder an das Hauptgebäude angebaut werden.

Garagen, Carport, Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Innerhalb der Flächen PFF 1 sind Garagen, Carport, Stellplätze und Zufahrten zulässig.

Garagen und Carports müssen von öffentlichen Verkehrsflächen und Fußwegen einen seitlichen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

Vor Garagen und Carport ist ein Stauraum von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. Gehweghinterkante einzuhalten.

2.12 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.12.1 Leitungsrechte

Die hierfür im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ausgewiesenen Flächen dienen der Errichtung, der Einlegung, und des Betriebes und Unterhaltens, sowie bei Bedarf der Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Das Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Gemeinde Eschbronn und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger.

Das im Bebauungsplan (zeichnerische Teil) festgesetzte Leitungsrecht ist von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Einfriedungen und Nebenanlagen sind im Einzelfall nach Genehmigung durch die Gemeinde bzw. der betroffenen Ver- und Entsorgungsträger möglich.

2.13 Erneuerbare Energien - Photovoltaik (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Für den Bereich mit max. 2 Vollgeschossen gilt:

Je Gebäude (bei Doppelhäusern je Haushälfte) ist eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 5 kWp zu installieren.

Für den Bereich mit max. 3 Vollgeschossen gilt:

Je Gebäude ist eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 10 kWp zu installieren.

2.14 Regenwasserentsorgung

Für den Bereich mit max. 2 Vollgeschossen gilt:

Das Regenwasser aus Dach- und Hofflächen ist in die mit PFF 3 bezeichneten Bereiche einzuleiten.

Für den Bereich mit max. 3 Vollgeschossen gilt:

Das Regenwasser aus Dach- und Hofflächen ist in Retentionszisternen (oder vergleichbaren Systemen) einzuleiten und zu sammeln. Das Retentionsvolumen wird mit 2 m³ je 100 m² versiegelter Fläche festgesetzt. Je Baugrundstück sind allerdings mindestens 5 m³ Rückhaltevolumen mittels Zisterne und gedrosseltem Ablauf herzustellen.

2.15 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet Schramberg TB V Mariazell, WSG-Zone IIIB.

Auf die sich aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet ergebenden erhöhten Anforderungen an die Dichtigkeit von Rohrleitungen in

der Wasserschutzgebietszone IIIB wird verwiesen. Für Abwasserleitungen sind Rohre, Muffenkonstruktionen und Schächte zu wählen, die eine hinreichende Gewähr für völlige und dauernde Dichtheit bieten. Um die dauerhafte Dichtheit zu gewährleisten, sind Vollwandrohre mit der Ringsteifigkeit SN10 (z.B. AWADUKT PP Fusion, Hochlastkanalrohre PP-HM) mit geeigneten Steckmuffenverbindungen oder gleichwertig (gemäß DIN 1852/1) zu wählen. Das vom Abwasserrohr zusammen mit dem anschließenden Schacht gebildete Kanalsystem ist als stoffschlüssiges Gesamtsystem auszubilden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ

(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) fernmündlich und schriftlich zu unterrichten, um Kontrollbegiehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 zu melden.

4. HINWEISE

4.1 Vogelschlag

Um zukünftige Verbotstatbestände hinsichtlich des Vogelschlags an Gebäuden zu vermeiden, sollten Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen möglichst zu vermeiden werden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) der Gefahrensituation entgegengesteuert werden. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung können der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach entnommen werden (<http://www.vogelglas.info/>).

4.2 Hinweise zu Pflanzfestsetzungen

Grünflächen sollten insektenfreundlich gestaltet werden, sofern keine öffentlichen Interessen dagegenstehen. Die Bewirtschaftung der PFF2 & PFF3 sollte daher extensiv erfolgen. Um artenreiche Bestände zu fördern, dienen nachfolgende Pflegemaßnahmen als Rahmen:

- Ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr. Der erste Schnitt sollte frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser erfolgen (Anfang bis Ende Juni). • Kein Einsatz von Mulchgeräten sondern Mähen mit Abräumen des Mahdgutes.
- Vermeidung von Narbenverletzungen und Insektenverlusten durch ausreichende Schnitthöhen (10-15 cm).
- Kein Dünger & Pestizideinsatz. • Belassen von überjährigen Mahdinseln und / oder Altgrasstreifen auf ca. 10% der Fläche.
- Anlegen morphologischer Sonderstrukturen (Sandlinsen, Lehmstellen, Steinhäufen, Totholzhaufen) im Wechsel und im Abstand von ca. 20 m. Informationen zur Erstellung können bei der unteren Naturschutzbehörde oder anhand von Praxismerkblättern der Koordinationsstelle für Amphibien- & Reptilienschutz in der Schweiz (<http://www.karch.ch/karch/de/home/reptilien-fordern/praxismerkblätter.html>) abgerufen werden.

Aufgestellt:

Eschbronn, den 16.06.2020

geändert am 14.09.2021 / 26.10.2021

.....
Franz Moser
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Eschbronn, den

.....
Franz Moser
Bürgermeister