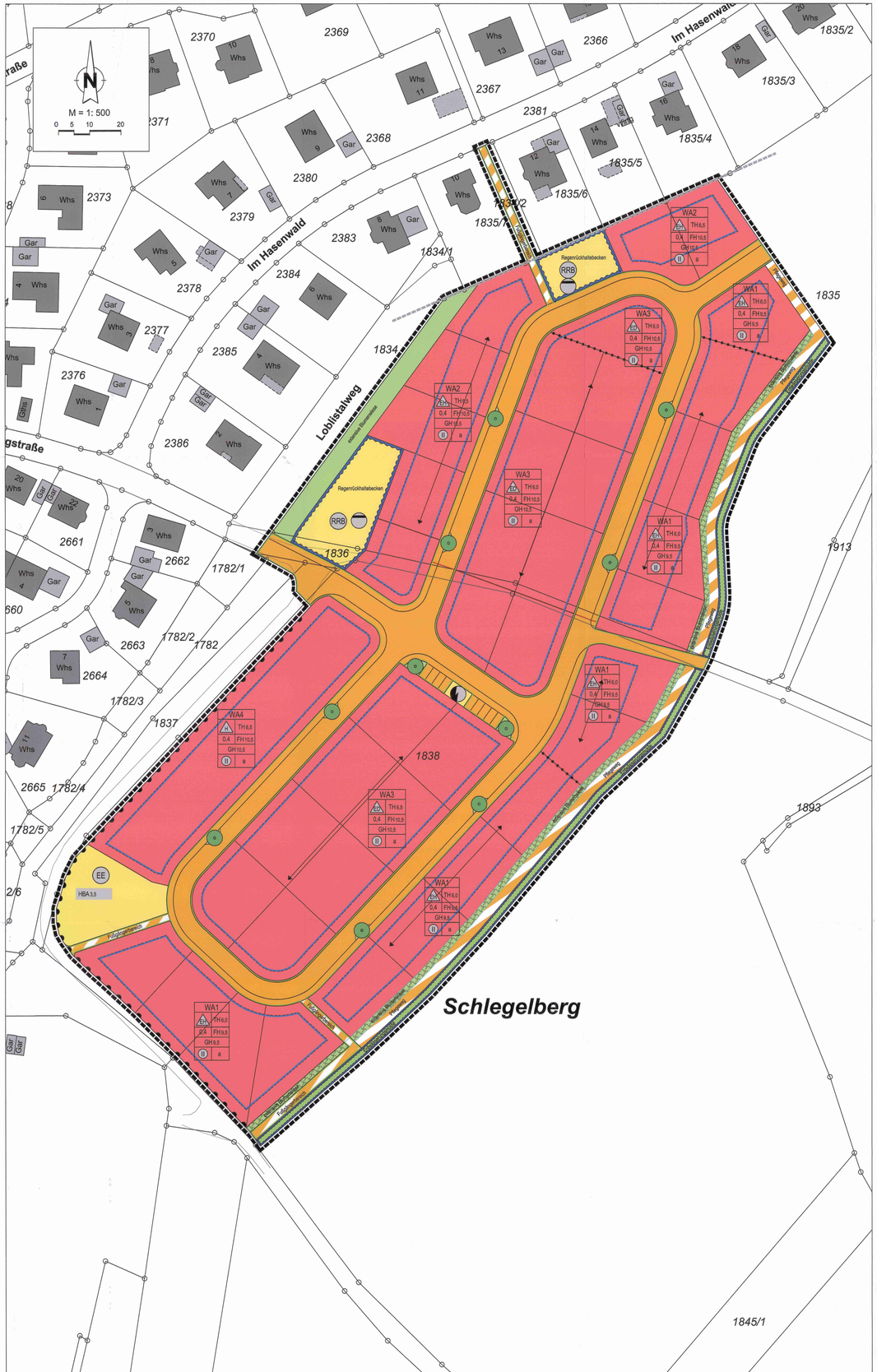


LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — 2.5. Grundflächenzahl

III — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, zwingend

TH 6,0 m — 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 9,5 m — 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a — 3. Art der Bauweise (abweichend)

ED — 3.1. Bebauungsart (ED, H, DH)

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich, Pflegeweg)

6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

Abwasser

EE — Erneuerbare Energien

RRB — Regenrückhaltebecken

9. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen besonderer Zweckbestimmung (Regenrückhaltebecken, Entwässerungsmulde)

9. Öffentliche Grünflächen besonderer Zweckbestimmung (extensive Blumenwiese)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4 BauGB)

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

13.2.1. Baumpflanzung

15. Sonstige Planzeichen

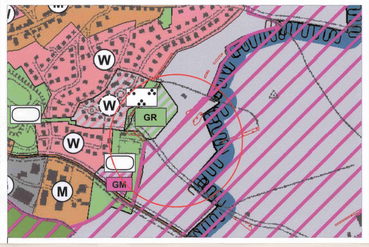
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Verfahren innerhalb des Geltungsbereichs

Anforderungen an die Gestaltung

Firstrichtung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Außerkrafttreten bisheriger Rechtsvorschriften

Durch den Bebauungsplan "Schlegelberg" wird ein ca. 200 qm großer Teilbereich des Bebauungsplans "Im Hasenwald / Im Hölzer" Teilbereich Ost auf dem Flst. 1834/2 überplant.

2. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nrn. 1 bis 5 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 -20 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen auf 0,4 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse
Entsprechend der Planzeichnung sind für alle Wohngebäude zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der Planzeichnung für die Wohngebäude wie folgt festgesetzt:

WA 1:
Traufhöhe max. 6,0 m
Firsthöhe max. 9,5 m
Gebäudehöhe max. 9,5 m

WA 2:
Traufhöhe max. 6,5 m
Firsthöhe max. 10,5 m
Gebäudehöhe max. 10,5 m

WA 3:
Traufhöhe max. 6,5 m
Firsthöhe max. 10,5 m
Gebäudehöhe max. 10,5 m

WA 4:
Traufhöhe max. 6,5 m
Firsthöhe max. 10,5 m
Gebäudehöhe max. 10,5 m

Traufhöhe
Die Traufhöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe
Die Firsthöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante First.

Gebäudehöhe (für Gebäude mit Flachdach)
Die Gebäudehöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante des Dachs.

Ermittlung des unteren Bezugspunktes
Der untere Bezugspunkt wird für jedes Gebäude in Abhängigkeit des natürlichen Geländes festgelegt. Dieser ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche an den Gebäudeecken der Hauptansicht.
Liegt der so ermittelte Bezugspunkt unterhalb der Höhenlage der erschließenden Verkehrsfläche (Mittelmaß der Höhenlage der Straße, Oberkante Randstein, an den äußeren Gebäudeecken), kann der Bezugspunkt bis zum Maß der Höhendifferenz angehoben werden.
Grenzen zwei Straßen an, ist die Straße maßgeblich, zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert.

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

Im WA 1 sind nur Einzelhäuser, im WA 2 Einzel- und Doppelhäuser sowie im WA 3 nur Hausgruppen zulässig.
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Längenbeschränkung von max. 16,00 m zulässig sind Hausgruppen mit einer Längenbeschränkung von max. 25,00 m zulässig sind.

5. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Von der festgesetzten Firstrichtung kann um bis zu 10° abgewichen werden.

6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Stellplätze und Garagen (§ 12 und 23 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand der Garagenvorderfront zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,00 m und maximal 8,00 m betragen. Stellplätze sind mit einem maximalen Abstand von 8,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Zufahrtsbreite je Grundstück darf maximal 6,00 m betragen.
Hinweis: Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Gebäude als Nebenanlage sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 25 m² umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf 1 beschränkt.
Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen, überdachte Fahrradabstellplätze sowie Anlagen gem. § 14 Abs. 2 u. 3 BauNVO.

7. Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird begrenzt auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, 2 Wohneinheiten je Doppelhaus und 1 Wohneinheit je Hausgruppeneinheit.

8. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

Im Südwesten des Plangebiets werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt an den bestehenden Feldweg festgelegt.
Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereich sowie bei den Straßenbaunahmen entstehenden Böschungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden.

9. Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist für die Errichtung einer Transformatorenstation festgesetzt.
Die im Südwesten des Plangebiets festgesetzte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Erneuerbare Energie dient zur Errichtung eines unterirdischen Elespeichers zur Versorgung des Gebiets mit Wärme. Bauliche Anlagen, hierzu zählten auch Technikgebäude und Solarabsorber, sind bis zu einer Höhe von 3,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

10. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a und b BauGB)

Regenwasserrückhaltebecken
Zur Bewirtschaftung des Regenwassers sind zwei Regenwasserrückhaltebecken an der westlichen Grenze des Plangebietes erforderlich.
Entwässerungsgraben
Die beiden Gräben am östlichen Rand des Plangebiets dienen zur Ableitung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem angrenzenden Außengebiet.

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

Für alle wasserwirtschaftlichen Flächen ist eine salzverträgliche Bankettmischung aus regionalem Ursprungsgebiet zu verwenden. Um die Funktionsfähigkeit der Flächen sicherzustellen, ist möglichst magerer Untergrund zu verwenden, die Flächen sind regelmäßig zu pflegen und das Mahdgut ist generell abzutragen (Vermeidung der Entwicklung von Biotopstrukturen).
Verwendung insektenfreundlicher Lampen
Bei Neuinstallation sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

12. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden ist pro 1 m² Wohnfläche 20 KW pro Jahr an regenerativer Energie zum Eigenverbrauch zu erzeugen.
Überproduktionen dürfen ins örtliche Versorgungsnetz eingespeist werden.

13. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Saatgut und Pflanzen sind aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden (gemäß § 40 BNatSchG).

PFG 1 Straßenbäume im Plangebiet
Innerhalb der im Plan dargestellten Verkehrsflächen sind zehn standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl muss sich an den Standorteigenschaften orientieren und die besonderen stenörtlichen Bedingungen berücksichtigen.
Die festgesetzten Standorte der Bäume sind in begründeten Fällen (Zufahrten, Leitungstrassen, etc.) bis zu 10,0 m verschiebbar. Bei der Festlegung der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass eine Verschattung solarrelevanter Gebäudeteile vermieden wird.
Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.
Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzliste in den Hinweisen.
PFG 2 Dachbegrünung
Dachflächen der Hauptanlagen sind bei Ausführung als Flachdach bis 10° Neigung auf der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm).
Die gleiche Festsetzung gilt für die Dachflächen von Garagen und Carports, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden.
PFG 3 Pflanzungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Pro angefangenen 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Bäume müssen mindestens in der Qualität 3xv., StU 12-14 gepflanzt werden.
Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzliste in den Hinweisen.
Für die Baumpflanzungen gilt, dass diese dauerhaft zu erhalten,zu pflegen und zu schützen sind. Bei Abgang oder Fällung ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzliste nach zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
PFG 4 Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen
Für die zwei öffentlichen Grünflächen am westlichen bzw. östlichen Rand des Plangebiets werden Festsetzungen getroffen. Die westlich gelegene Grünfläche dient auch der Pflege der außerhalb des Plangebiets befindlichen Biotope und muss im Winter für die Pflege der Biotope befahrbar sein. Für die Grünfläche wird eine extensive Blumenwiese mit autochtonem Saatgut und 1-2 Mähgängen pro Jahr mit Abfahren des Mahdgutes festgesetzt.
Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft neben der Entwässerungsmulde ein Pflegeweg, welcher als Schotterrasen- bzw. Wiesenweg anzulegen ist. Westlich an den Pflegeweg grenzt die zweite Grünfläche, ein von Nordost nach Südwesten verlaufender ca. drei Meter breiter Grünstreifen. Für ihn wird ebenfalls eine extensive Blumenwiese mit autochtonem Saatgut und 1-2 Mähgängen pro Jahr mit Abfahren des Mahdgutes festgesetzt, wobei zur Begrünung das Saatgut entsprechend des eines Ackerrandstreifens zu verwenden ist.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

Geschossigkeit
Als drittes Geschoss ist die Errichtung eines Dachgeschosses im Sinne des § 2 Abs. 6 Satz 3 Nr. 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), das nicht als Vollgeschoss ausgebildet ist, zulässig.
Bei Gebäuden mit Flachdach ist ein Staffelgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 6 Satz 3 Nr. 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), das nicht als Vollgeschoss ausgebildet ist und mindestens 2 m von der Gebäudekante zur Erschließungsstraße hin zurücktritt, zulässig.

Dachform
In den Planungsbereich WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind bei Hauptgebäuden Satteldächer, gleichseitig geneigte versetzte Satteldächer und Walmdächer, allesamt mit einer Neigung von 20 ° bis 40°, sowie Flachdächer bis 10° Neigung zulässig.

Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in matter Tönung zulässig.
Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen sowie in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Dachaufbauten
Die Breite aller Gauben darf höchstens 1/2 der Dachlänge betragen. Vom First und von den Ortgängen sind jeweils mindestens 1,00 m Abstand einzuhalten.

Gestaltung von Garagen und Carports
Garagenwände parallel zu Gehwegen sind zu begrünen (Selbstklimmer, Kletterpflanzen mit Rankhilfen).

Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen
Die Gebäudehöhe, Dachneigung und die Art der Dachdeckung bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist einheitlich vorzusehen.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die Höhe der Werbeanlage darf 0,5 m, die Länge 1,0 m nicht überschreiten.
Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltung sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten
Garagenzufahrten, Zuwege zu den Gebäuden und die Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zulässig sind z.B. Porenbetonpflaster, Rasenpflaster, Rasengitter, Wassergebundene Decke, Drän-Asphalt.
Der Abflussbeiwert darf maximal 0,5 betragen.
Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen
Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Schottergärten oder Steinöden, denen Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von Vlies oder Folie stark eingeschränkt ist, ist nicht zulässig. Klassische Steingärten, die eine Bepflanzung mit Steingartenpflanzen aufweisen und wasserdurchlässig sind, sind davon nicht betroffen.
Müllbehälterstandorte
Müllbehälterstandorte zur dauernden Lagerung von Mülltonnen sind einzuhausen und / oder mit Hecken aus Laubgehölzen an drei Seiten einzugrünen.
Einfriedungen
Entlang von Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind ausschließlich lebende Einfriedungen (beispielsweise in Form von Hecken) bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Sie sind mind. 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

4. Außenantenn (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Baugrundstück ist nur eine Außenantenne auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Für Parabolantennen beträgt der max. Durchmesser 1,5 m, für Stabantennen die max. Höhe 4,0 m.

5. Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 6 LBO)

Je Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen.

6. Höhenlage der Grundstücke (§74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen sind zum Zwecke der Einbindung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von

0% - 5%	0,5 m
5% - 10%	1,0 m

Bei Geländeneigungen von mehr als 10% können höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Abweichend von dieser Regelung können Aufschüttungen im Rahmen der Hochbaumaßnahme "Hauptgebäude" sowie von Bauvorhaben, die im baulichen Zusammenhang mit dieser errichtet werden, innerhalb eines 5 m-Umfelds, gemessen an den Außenwänden obiger Bauvorhaben, zugelassen werden.

Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung des Untergeschosses sind unzulässig.

Das geplante Gelände ist in seinem Niveau der Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

7. Umgang mit Niederschlagswasser (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Retentionszisternen
Für das auf Dachflächen und sonstigen, nicht kontaminationsgefährdeten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser werden flächendeckend Retentionszisternen mit zwangentleerbarem Volumen (Schwimmerdrossel) und mit einem Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation vorgeschrieben.
Jeder Bauherr ist verpflichtet, das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser schadlos den Retentionszisternen zuzuführen.
Die Dimensionierung der jeweiligen Retentionszisternen erfolgt für eine Jährlichkeit von T_n = 5 a mit einer Drosselabflussspende je gesamt Grundstücksfläche $A_E$von 30 l/s*ha, maximal sind jedoch 1,5 l/s zulässig.
Die RW-Rückhaltung kann mit einer RW-Nutzung kombiniert werden, wenn das für die Rückhaltung erforderliche zwangsentleerte Teilvolumen entsprechend bereitgestellt wird.
Hinweis: Für RW-Nutzungsanlagen gelten erhöhte Anforderungen gemäß Technischem Regelwerk, u.a. in Bezug auf die Rückstausicherung und zur Vermeidung der Verkeimung des Brauchwassers.

8. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO behandelt.
Ordnungswidrig handelt, wer den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften der Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

C. HINWEISE

1. Pflanzliste (Empfehlungen)

Pflanzliste für Straßenbäume, jeweils in Straßenbaum-tauglichen Sorten

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Pyrus caucasica	Kaukasische Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzliste für Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Malus spec.	Apfel in Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus spec.	Birne in Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphilos	Sommerlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde

2. Biotopschutz
Erhalt nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschützter Biotope
Die ans Plangebiet angrenzenden und in der Offenlandkartierung Baden-Württemberg erfassten nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschützten Biotope sind in ihrer Wertigkeit zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu pflegen:
a) Hecken der Ortsrandeingrünung (Gehölze am Ortsrand SE Weilersbach, Biotop-Nr. 179173261079)
b) Hecken und Gehölze der freien Feldflur (im Norden: Hecken auf Steinriegeln Schlegelberg SE Weilersbach, Biotop-Nr. 179173261081, im Süden: Feldgehölze Schlegelberg SE Weilersbach, Biotop-Nr. 179173261080)

Erhalt einer externen Ausgleichsfläche auf Flst. 1838
Ans Plangebiet grenzt eine ca. 1.600 m² große externe Ausgleichsfläche an. Bei der mit "Buntbrache" bezeichneten Ausgleichsmaßnahme wurde eine Mähwiese/Fettwiese in eine Hochstaudenflur umgewandelt. Die Buntbrache ist in ihrer Wertigkeit zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu pflegen

Zeitpunkt von Baum- und Gehölzrodungen
Um Beeinträchtigungen von wildlebenden Tierarten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) zu vermeiden, sind Bäume und sonstige Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu roden bzw. abzubrechen.

3. Artenschutz
Zur Vermeidung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind sowohl Vermeidungs-, Minimierungs- als auch CEF-Maßnahmen notwendig.

Vermeidungsmaßnahmen
V 1: Bauzeitenregelung
Erforderliche Rodungen und Gebäudeabrisse dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen.
V 2: Ausweisung Tabuflächen
Im Bereich der angrenzenden Feldhecken werden Tabuflächen zur Vermeidung von Lebensstättenzerstörung, Störung und Verletzen von Tieren ausgewiesen.
V 3: Erhalt kleine Gehölzgruppe bei geschützter § 33 Hecke
Die Gehölzgruppe ist als Lebensstätte und Vernetzungsstruktur nach Norden zu erhalten.
V 4: Erhalt Magerwiese auf Flst. 1838
Die Magerwiese ist als insektenreiches Nahrungshabitat dauerhaft zu erhalten, da Nahrungshabitate durch Überbauung verloren gehen.
V 5: Erhalt des Grasweges am Ortsrand auf Flst. 1835
Der Grasweg ist dauerhaft zu erhalten (V) oder in einen extensiven Saumstreifen umzuwandeln (CEF).

Minimierungsmaßnahmen
M 1: Extensive Unterhaltung des Grünstreifens, des Pflegeweges und der Retentionsmulde
Die Maßnahme dient der Entwicklung von Fortpflanzungshabitaten sowie dem Erhalt und Förderung eines Angebotes an Nektar- und Raupenfutterpflanzen.
M 2: Erhalt von Vernetzung
Der Erhaltung der Vernetzung von Biotopstrukturen soll durch extensive Wegränder, landwirtschaftliche Flächen und Saumbiotope u. ä. gewährleistet werden.
M 3: Festsetzung insektenschonender Leuchtmittel
Zur Schonung des Insektenbestands sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden.
M 4: Naturnahe, extensive Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen
Durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan (Pflanzlisten, Verbot von Schottergärten, Dachbegrünung, Hinweise auf Nistkästen) ist eine naturnahe und extensive Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen sicherzustellen. Diese dienen als Ersatz für verlorengehende Nahrungshabitate und der Förderung eines Angebots an Nektar- und Raupenfutterpflanzen.

CEF-Maßnahmen
CEF 1: Fledermauskästen
Die Feldahorngruppe ist als potentielles Quartier für Kleingruppen und Einzeltiere einzustufen. Als Ersatz sind zwei Fledermauskästen im Bereich der südöstlich gelegenen Hecken anzubringen.
CEF 2: Ackerextensivierung
Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines lückigen, niedrigwüchsigen Pflanzenbestandes als Brut- und Nahrungshabitat.
Für die CEF-Maßnahmenfläche wird ein Ausgleichebedarf von mind. 500 m², mit mind. 10 m Breite angesetzt. Als Ausgleichsfläche ist ein Teil der Ackerfläche auf Flst. 1426 vorgesehen. Diese befindet sich südöstlich des Plangebiets, in ca. 1 km Entfernung.

4. Denkmalpflege / Archäologie
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Villingen-Schwenningen 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 unveränderten 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 sind hierüber vom Bauleiter schriftlich in Kenntnis zu setzen.

5. Altlasten und Kampfmittel

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) und Kampfmittel-Einwirkungen (Bomben-bzw. Munitionsfunde, Stellungen etc.) sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

6. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Trochitenkalk-Formation sowie des darüber lagernden Plattenkalks.
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 (2026) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.
Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

7. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das nicht den Anforderungen der erlaubnisfreien Beseitigung gemäß § 2 der Niederschlagswasserverordnung unterfällt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Falle der Erlaubnisfreiheit ist die Niederschlagswasserbeseitigung von bebauten oder befestigten Flächen > 1200 m² der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
Niederschlagswasser von Dächern aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei, darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für derartige Dachflächen einfordern.

8. Umgang mit Bodenmaterial

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Das bei den Baustellarbeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten bz. B. zum Massenausgleich oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

9. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des Plangebietes sind zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

10. Geogene Bodenbelastungen

Aus den zur Verfügung stehenden geologischen Kartenunterlagen ist ersichtlich, dass das geplante Vorhaben innerhalb der geologischen Einheit „Oberer Muschelkalk" liegt. Aus diesem Grund ist nicht auszuschließen, dass diese Böden geogen natürlich bedingt erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte aufweisen, die die zulässigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschreiten.
Daher ist ein besonderer Umgang mit diesen Böden unabdingbar. Je nach Verwendungszweck (Verwertung, Entsorgung) oder Bodennutzung sind besondere Maßnahmen einzuhalten. Diese werden ausführlich in der vom Landratsamt öffentlich zugänglichen Handlungsempfehlung „Geogene Schadstoffe in Böden" aufgezeigt und erläutert.

11. Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WGI sind zu beachten.
Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz / Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne", auskragende Kellerboden-platte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.
Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

§§ 13a, 13b BauGB	**Aufstellung**	
	Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am:	15.02.2022
	Er wurde ortsüblich bekannt gemacht am:	21.02.2022
§ 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	**Öffentliche Auslegung des Entwurfes**	
	Dem Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine Offenlage beschlossen am:	15.02.2022
	Ortsüblich bekannt gemacht am:	21.02.2022
	Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom:	14.03.2022 bis 22.04.2022
	Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom:	10.03.2022
§ 10 BauGB, u. §4 GemO	**Satzung**	
	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgewogen am:	20.07.2022
	Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am:	20.07.2022
	Villingen-Schwenningen, den 27.09.2022	
	gez.