TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN

„SANDHALDE“

GEMARKUNG VELLBERG
STADT VELLBERG
LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

1. Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
3. Die **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019, sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen.
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und über die Darstellung des Planinhaltes - **Planzeichenverordnung** 1990 - (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V. m. § 1, Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

a) Zulässige Arten von Nutzungen

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

c) Nicht zulässige Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Überbaubare Grundflächen (§ 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

Die überbaubaren Grundflächen (GRZ) gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.
Die zulässige Grundfläche darf von erdüberdeckten Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19, Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO).
Versickerungsfähige Beläge sind nicht zur GRZ anzurechnen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden festgesetzt durch maximale Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) sowie Gebäudehöhen (GH). Die Maße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt.
Die **Firsthöhe (FH)** bei geneigten Dächern ist das Maß von der im Bauantrag festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur größten Dachhöhe.
Als **Traufhöhe (TH)** bei geneigten Dächern und bei Pultdächern gilt das Maß von der im Bauantrag festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Im WA 1 und WA 3 wird bei Pultdächern die zulässige Traufhöhe an der niedrigen Traufseite gemessen.
Die **Gebäudehöhe (GH)** bei Flachdächern und Pultdächern ist das Maß von der im Bauantrag festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum oberen Abschluss der Außenwand (Attika).
Im WA 2 und WA 4 wird bei Pultdächern die Gebäudehöhe an der höchsten Gebäudeseite gemessen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird als zweigeschossig entsprechend des Planeintrags in der Nutzungsschablone festgesetzt.

In WA 2 gilt: Bei Mehrfamilienhäusern mit Flachdach oder Pultdach müssen mindestens 60% der Gebäudelängsseiten oberhalb des 2. Vollgeschosses um mind. 1,5 m zurückspringen.

3. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist als Höhe über NN (Normal Null) durch Planeinschrieb für das jeweilige Grundstück festgesetzt. Von der festgesetzten EFH darf max. +/- 0,3 m abgewichen werden.
Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist an der Oberkante Fertigfußboden zu messen.

4. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Festgesetzt sind im Bebauungsplan entsprechend den Planeinschrieben:
Im WA 1: Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit einer maximalen Gebäudelänge der Hauptgebäude von 18 m. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Im WA 2: Offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO) mit einer maximalen Gebäudelänge der Hauptgebäude von 25 m. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Im WA 3: Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Zulässig ist eine Bebauung der Grundstücke in Form einer einseitigen Grenzbebauung der Hauptgebäude (Kettenhäuser), sowie eine Bebauung in Form einer ein- und zweiseitigen Grenzbebauung der Hauptgebäude (Reihenhäuser).
Eine Längenbeschränkung der Ketten- und Reihenhauszeilen wird nicht festgesetzt.

Zusätzlich ist im WA 3 zulässig:
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit einer maximalen Gebäudelänge der Hauptgebäude von 18 m. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Erläuterung Abweichende Bauweise: Die Hauptgebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand jeweils an einer Grundstücksgrenze (Kettenhäuser) bzw. an zwei Grundstücksgrenzen (Reihenhäuser) zu errichten. Ausgenommen davon ist das

jeweilige Anfangsgrundstück, hier ist das Hauptgebäude mit einem Abstand von 2,5 m zur Grundstücksgrenze zu errichten. Bei Kettenhäusern sind die Nebengebäude jeweils im Anschluss an das Hauptgebäude und an der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze zu errichten (siehe Plandarstellung).

Im WA 4: Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit einer maximalen Gebäudelänge der Hauptgebäude von 18 m. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig.

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

Soweit im Plan für die Bauplätze festgesetzt, sind die Hauptgebäuderichtungen bzw. mindestens 2/3 der Hauptgebäudelänge parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen. Abweichungen bis zu 15° sind zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1, WA 3 und WA 4 ist die zulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte auf 1 Wohnung beschränkt.

Im WA 2 wird keine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen festgesetzt.

8. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind – soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer verfahrensfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig.
Nebenanlagen sind in den als „private Grünflächen / Pflanzgebotsflächen“ festgesetzten Flächen nicht zulässig.

9. Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen, Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen und Pflanzgebotsflächen.

Bei senkrechter Zufahrt sind folgende Abstände von der Verkehrsfläche einzuhalten:

Garagen:	5,0 m
Offene Garagen:	5,0 m
Stellplätze:	direkt im Anschluss an die Verkehrsfläche

Sind Garagen und offene Garagen längs zur Verkehrsfläche angeordnet, ist ein seitlicher Abstand von 1m zu dieser einzuhalten. Dachüberstände dürfen nicht in die öffentliche Fläche hineinragen und müssen gegenüber der Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

Alle befestigten privaten Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser gewährleistet ist. Es wird empfohlen, die Flächen mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen. Bituminöse Beläge, z.B. Beton, Asphalt sind nicht zulässig.
Innerhalb der privaten Grünflächen und Pflanzgebotsflächen ist keine Versiegelung zulässig.

Hinweis auf Überflutungen durch Starkregen:
Im Bereich der Grundstücke BPL 12 und 13, BPL 18 und 19, sowie BPL 21 und 22 sind Maßnahmen gegen Starkregen vorzusehen. Innerhalb der Starkregenkorridore ist entlang der Grundstücksgrenzen von der Errichtung von baulichen Anlagen in Form von geschlossenen Gebäuden (Garagen, Nebenanlagen, Gartenschuppen) abzusehen. In der Plandarstellung sind die betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche gekennzeichnet.
Auf die Notwendigkeit einer Flächen- und Bauvorsorge sowie einer objektbezogenen Vorsorge auf den Grundstücken wird ausdrücklich hingewiesen (siehe auch II. Hinweise Ziffer H).

10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den einschlägigen Vorgaben und Richtlinien mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

11. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen dienen dem ruhenden Verkehr als öffentliche Stellplätze, sowie Fußgängern als öffentliche Geh- und Fußwege und als öffentliche Platzbereiche.

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

Zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität werden gemäß Planzeichnung zwei Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation festgesetzt.

13. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen im Plangebiet ist unzulässig.

Hinweis: Die bestehende 20 kv-Freileitung der Netze BW hat weiterhin Bestandsschutz. Im Zuge der Erschließungsplanung soll diese verlegt und unterirdisch geführt werden.
Eine Vereinbarung über die Kostentragung wird mit der Stadt Vellberg und der Netze BW getroffen.

Hinweis: Die bestehende Gashochdruckleitung der EnBW ODR im Bereich des Riegeläckerwegs wird nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen.

14. Flächen und Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagsabfluss darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für Drainagen.

Zur Entlastung des Kanalsystems sowie um Überschwemmungsgefahr zu mindern und den Wasserhaushalt zu schonen, ist die Nutzung von Regenwasserrückhalteanlagen (z.B. als Retentionszisterne, Raintank, Gartenteich o.ä.) auf den Grundstücken zulässig.

Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen. Die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Hinweis:
Für die Baugrundstücke BPL 6, 21, 22, 23 und 26 ist aufgrund der Höhenlage der Anschluss einer Regenwasserrückhalteanlage an den Regenwasserkanal zu prüfen. Eventuell sind alternative Anschlüsse an den Regenwasserkanal zu wählen (z.B. normale Zisternen ohne Retentionspotential, direkte Ableitung des Regenwassers an den Regenwasserkanal, o.ä.). Eine direkte Ableitung in den Regenwasserkanal ist mit der Stadt Vellberg abzustimmen.

15. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang der südlichen Grundstücke werden private Grünflächen mit Pflanzgeboten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt (siehe Punkt 19).

16. Öffentliche Grünfläche: Fläche für Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche wird gemäß Planeinschrieb als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt.

17. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang des Riegeläckerwegs im Westen des Plangebiets, entlang des Hörgershofwegs im Norden und entlang der bestehenden Feldwege im Südwesten und Osten werden öffentliche Grünflächen für Verkehrsgrün festgesetzt.

Im Bereich der geplanten Straßeneinmündungen werden öffentliche Grünflächen als Verkehrsgrün festgesetzt. Die Flächen sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung als Wiese anzusäen und zu pflegen.

Im Süden des Plangebiets wird entlang des Riegeläckerwegs eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die bestehenden Obstbäume sind zu erhalten (siehe Pkt. 19 Pflanzbindung).

Der Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens im Westen wird als öffentliche Grünfläche mit Pflanzgeboten § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt (siehe Pkt. 19).

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

<u>Ausgleichsmaßnahme Bruthabitate Feldlerche außerhalb des Bebauungsplans</u>
Als Ausgleich für den Verlust von vier Bruthabitaten der Feldlerche sind 8 – 10 Feldlerchenfenster in Kombination mit der Anlage von 4.000 qm Blühstreifen außerhalb des Plangebiets zu erstellen.

<u>Baufeldräumung Lebensstätten Brutvogelarten (Feldlerche)</u>
Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen für die im Gebiet vorkommenden und potentiell im Plangebiet brütenden Vogelarten (Feldlerche) muss die Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen grundsätzlich außerhalb der Brutzeit, das heißt im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden.

<u>Ausgleichsmaßnahme bestehende Birnbäume</u>

Im Westen des Plangebiets ist die Neupflanzung von drei hochstämmigen Obstbäumen regionaler Sorten und das Anbringen von drei Nistkästen für Vögel und Fledermäuse als konfliktvermeidende Maßnahme für die voraussichtliche Rodung der drei bestehenden Birnbäume vorzusehen. Die Obstbäume sind im Bereich der öffentlichen Obstbaumreihe als Lückenschluss oder innerhalb der PFG 3 (Retentionsfläche) anzupflanzen.

Beleuchtung
Für die Straßen-, Gehweg- und Parkplatzbeleuchtung ist insektenschonende Beleuchtung nach Stand der Technik (z.B. warmweiße LED-Lampen) zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.
Die Außenbeleuchtung der privaten Grundstücke ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Begrünung von Flachdächern
Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind zu begrünen. Es wird eine extensive Begrünung mit Arten der Pflanzenliste 4 empfohlen.

Ausschluss von Steinschüttungen
Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit ist die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen unzulässig. Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Vermeidung von Vogelschlag
Für größere Glasfassaden und Fenster ist mittels geeigneter Maßnahmen Vogelschlag zu vermeiden, z.B. durch Vogelschutzglas der Kategorie A, Strukturen hinter der Glasscheibe (z. B. Vorhänge), Vermeidung verglaster, durchsichtiger Ecken (z.B. in einem Treppenhaus), vertikale und horizontale Linien in engen Abständen oder Punktraster.

Bodenlockerung
Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

19. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

Pflanzgebot Private Grünflächen (PFG 1)
Die mit PFG 1 gekennzeichneten privaten Grünflächen im Süden sind durchgängig mit Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzenliste 2 zu entnehmen. Bei der Pflanzung ist ein Abstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Bauliche Anlagen (z.B. Nebenanlagen, Terrassen, Gartenhäuser, usw.) sind in der festgesetzten Pflanzgebotsfläche unzulässig.

Pflanzgebot Obstbaumreihe (PFG 2)
Die mit PFG 2 gekennzeichneten Flächen im Norden, Osten und Westen sowie entlang des Riegeläckerwegs sollen als Obstbaumreihe entwickelt werden. Dazu sind in einer gleichmäßigen Flucht hochstämmige heimische Obstbäume in einem Abstand von mind. 10 m zu pflanzen. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzenliste 4 zu entnehmen. Bei der Pflanzung ist ein Abstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Grünflächen sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung als Wiese anzusäen zu pflegen.
Bauliche Anlagen (z.B. Nebenanlagen, Terrassen, Gartenhäuser, usw.) sind in der Pflanzgebotsfläche unzulässig.
Zur Grundstücksgrenze sind Einfriedungen nur als Rankgerüste in Metall mit einer maximalen Höhe von 1,2m zulässig. Die Einfriedungen sind in Höhe, Materialwahl und Ausführung so zu gestalten, dass die Obstbäume als reihige Anpflanzung und Grundstücksabschluss erkennbar bleiben.

Die Pflanzung der Obstbäume wird erstmals von der Stadt Vellberg durchgeführt. Von den Eigentümern sind die Obstbäume weiterhin zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzgebot Regenrückhaltebecken (PFG 3)
Die mit PFG 3 gekennzeichnete öffentliche Fläche ist als extensive Wiese mit gebietsheimischem Saatgut regionaler Herkunft für Frischwiese/Fettwiese anzusäen und zu mind. 10 % mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 bis 3 in Gruppen zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Größere Teile der Wiese können 2-schürig gemäht werden, einzelne darin liegende Inseln oder Randstreifen sind einschürig bis unregelmäßig zu mähen. Teile der ausgesparten Inseln und Randbereiche sind über den Winter stehen zu lassen, da sie von Falterarten zur Überwinterung genutzt werden können. Keine Mahd zwischen Anfang Juni und Mitte September.
Die Sohle und die Böschungen der Regenrückhaltebecken sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung für feuchte Hochstaudenfluren zu begrünen (z.B. „Ufermischung der Fa. Rieger-Hofmann). Die Pflege erfolgt durch eine einschürige Mahd, wobei jeweils Randstreifen oder Inseln ausgespart werden, um eine Überwinterung von Falterarten zu ermöglichen.

Pflanzgebot Einzelbäume auf öffentlichen Flächen
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist an den gekennzeichneten Standorten je 1 heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

Pflanzgebot Einzelbäume auf privaten Stellplätzen
Im Bereich der privaten Stellplätze ist an jedem 5. Stellplatz (siehe Plandarstellung) je 1 heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

Pflanzgebot Einzelbäume auf privaten Grundstücken
Je 500 m^2 Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste 1 oder 3 zu entnehmen.

Für Grundstücke, auf denen bereits ein **Pflanzgebot Obstbaumreihe (PFG 2)** festgesetzt ist, wird von der Festsetzung abgesehen.

Pflanzbindung bestehende Obstbaumreihe
Die bestehenden Obstbäume entlang des Riegeläckerwegs und der Hörgershofstraße sollen als Obstbaumreihe erhalten werden. Die in der Planzeichnung als Pflanzbindung festgesetzten bestehenden Obstbäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Bereits vorhandene Baumlücken innerhalb der bestehenden Baumreihe sind entsprechend zu ergänzen. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzenliste 4 zu entnehmen.
Bei der Pflanzung ist ein Abstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Die bestehenden Wiesenflächen sind zu pflegen und zu unterhalten.
Bauliche Anlagen (z.B. Nebenanlagen, Terrassen, Gartenhäuser, usw.) sind in der Pflanzgebotsfläche unzulässig.
Zur Grundstücksgrenze sind Einfriedungen nur als Rankgerüste in Metall mit einer maximalen Höhe von 1,2m zulässig. Die Einfriedungen sind in Höhe, Materialwahl und Ausführung so zu gestalten, dass die Obstbäume als reihige Anpflanzung und Grundstücksabschluss erkennbar bleiben.

Private Grundstücksflächen
Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen/Gartenflächen sind gärtnerisch zu begrünen. Für eine Bepflanzung werden Gehölze der Pflanzenliste 1 bis 3 empfohlen.
Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag sind unzulässig. (siehe Punkt 18).

Alle zur Gestaltung vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

20. Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Bäume, kleinkronig

Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Salweide	*Salix caprea*
Schwarz-Erle	*Alnus glutinosa*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Wildapfel	*Malus sylvestris*
Wildbirne	*Pyrus communis*
Zwetschge	*Prunus domestica*

Pflanzenliste 2: Sträucher

Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*
Grauweide	*Salix cinera*
Hasel	*Corylus avellana*
Hundsrose	*Rosa canina*
Korbweide	*Salix viminalis*
Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Mandelweide	*Salix triandra*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Purpurweide	*Salix purpurea*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Traubenholunder	*Salix racemosa*
Weinrose	*Rosa rubiginosa*

Pflanzengröße: zweimal verschult

Pflanzliste 3: Obst- und Wildobstgehölze

Apfel	*Malus spec.*
Holzbirne	*Pyrus pyraster*
Mostbirne	*Pyrus communis*
Sauerkirsche	*Prunus cerasus*
Süßkirsche	*Prunus avium, L.*
Speierling	*Sorbus domestica*
Walnuss	*Juglans regia*

Kirschsorten:	*Zwetschgen-/Pflaumen-/Mirabellensorten:*
- Große Schwarze Knorpelkirsche	- Bühler Frühzwetschge
- Schneiders Späte Knorpelkirsche	- Wangenheims Frühzwetschge
- Dönissens Gelbe Knorpelkirsche	- Fränkische Hauszwetschge
- Prinzessinnenkirsche	- Ersinger Frühzwetschge
- Kassins Frühe	- Auerbacher
- Hedelfinger Riesenkirsche	- Ontario

Walnuss in Sorten

Pflanzliste 4: Obstgehölze für Obstbaumreihe[1)]

Apfelsorten:

- Berner Rosenapfel
- Brettacher
- Gelber Boskoop
- Gelber Edelapfel
- Glockenapfel
- Graham Jubiläumsapfel
- Gravensteiner
- Jakob Fischer
- Jakob Lebel
- Kaiser Wilhelm
- Krügers Dickstiel (Sulzbacher Liebling)
- Maunzenapfel
- Ontario
- Prinz Albrecht von Preußen
- Rewena
- Rheinischer Bohnapfel
- Roter Berlepsch / Freiherr von Berlepsch
- Roter Boskoop
- Schöner von Nordhausen
- Sonnenwirtsapfel
- Wettringer Taubenapfel
- Winterrambur

Mostäpfel

- Bittenfelder Sämling
- Kardinal Bea

[1)] Empfehlung aus der Broschüre „Streuobsthochbäume“ des Landschaftserhaltungsverbands Landkreis Schwäbisch Hall

Pflanzliste 5: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Lonicera henryi	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

Pflanzliste 6: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung

Allium flavum	Gelber Lauch
Alyssum montanum	Steinkraut
Anthericum ramosum	Graslilie
Campanula porten.	Ranken-Glockenblume
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Carex humilis	Erdsegge
Dianthus carthus.	Karthäusernelke
Festuca rupicola	Schwingel
Festuca vivipara	Lebendgebärender Schwingel
Geranium sanguinea	Storchschnabel
Helianthemum num.	Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Habichtskraut
Inula ensifolia	Schwertalant

Melica ciliata	Perlgras
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Prunella grandiflora	Brunnelle
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Saponaria ocymoides	Seifenkraut
Saxifraga in Sorten	Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Schneepolster
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Walzensedum
Sempervivum tect.	Dachwurz
Teucrium cham.	Gamander
Thymus serphyllum	Thymian
u.a.	

II. Hinweise

A. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Referat für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

B. Artenschutz und Schutzfristen (§ 44 BNatSchG)

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).

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

C. Abfallablagerungen und Grundwasser

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt Schwäbisch Hall, oder die Stadt Vellberg unterrichtet werden.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt Schwäbisch Hall rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Schwäbisch Hall unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Schwäbisch Hall als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG v. 03.12.2013).
Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des Landratsamts Schwäbisch Hall. Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldrainagen sind nicht zulässig.
Bei Gründungen im Einflussbereich von lokalem und temporären Sicker- / Schichtwasser wird empfohlen, die notwendigen Schutzmaßnahmen gemäß den aktuellen DIN – Normen (DIN 18531 bis 18535) vorzusehen.

D. Brauchwasser

Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten.
Nach § 13 Absatz 4 der Trinkwasserverordnung vom 10.03.2016 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt – Gesundheitsamt – zu melden.

E. Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodschG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.
Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§4 Abs. 1 BBodSchG).
Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (§ 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.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Nicht bebaubare Flächen sind durch geeignete Schutzvorkehrungen, wie z.B. Bauzäune vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z. B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann.

Zur technischen Verwendbarkeit von Bodenmaterial wird auf die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial verwiesen.

Bei allen Bodenarbeiten, die der Sicherung, der Zwischenlagerung und der Wiederverwertung dienen, sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten.
Weitere Hinweise zum Umgang mit Oberböden und kulturfähigen Unterböden bietet der Leitfaden des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ (Heft 10,

UM 1994) und der Leitfaden des Bundesverbands Boden „Bodenkundliche Baubegleitung BBB (Erich Schmidt Verlag 2013).

Da bei den Baumaßnahmen hochwertige Böden (Löß und Lößlehm) in Anspruch genommen werden, 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.

F. Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

G. Hebeanlagen

Eine Freispiegelentwässerung des Schmutzwassers in den Kanal ist grundsätzlich möglich. Je nach Höhenlage der Gebäude oder der Ausführung von Kellergeschossen kann jedoch die Einrichtung einer Hebeanlage erforderlich sein, um das Schmutzwasser in den Schmutzwasserkanal zu pumpen. Bei Ausführung eines Kellergeschosses ist eine Hebeanlage erforderlich für die folgenden Grundstücke: BPL 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44.

H. Maßnahmen gegen Starkregen

Im Plangebiet kann es zu temporären Überflutungen durch Starkregen-ereignisse kommen, wobei insbesondere Kellergeschosse oder tiefer liegende Öffnungen an Gebäuden durch Verschlämmungen oder Hochwasser beeinträchtigt werden können.
Insbesondere besteht im Bereich der südlich gelegenen Grundstücke entlang der Straßen (Straßentiefpunkte) eine erhöhte Wahrscheinlichkeit / Risiko von temporären Überflutungen durch Starkregenereignisse.
In der Plandarstellung sind die betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche gekennzeichnet. Im Bereich der Grundstücke BPL 12 und 13, BPL 18 und 19, sowie BPL 21 und 22 sind Maßnahmen gegen Starkregen vorzusehen. Innerhalb der Starkregenkorridore ist entlang der Grundstücksgrenzen von der Errichtung von baulichen Anlagen in Form von geschlossenen Gebäuden (Garagen, Nebenanlagen, Gartenschuppen) abzusehen.

Auf die Notwendigkeit einer Flächen- und Bauvorsorge sowie einer objektbezogenen Vorsorge auf den Grundstücken wird daher ausdrücklich hingewiesen.

Von den Bauherren sind im Rahmen des Eigenschutzes entsprechende Maßnahmen an den Gebäuden oder auf den Grundstücken zu treffen und insbesondere tiefer liegende Öffnungen drucksicher auszulegen (z.B. Kellerlichtschächte mit Anschlag).

I. Straßenbeleuchtung

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Mastfundamenten, Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

J. Emissionen

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. Die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen mindestens zeitweise, (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden) resultierenden Emissionen sind von den zukünftigen Anwohnern auf jeden Fall als ortsüblich hinzunehmen.

K. Allgemein

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB

1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

III. Bearbeitung / Planfertiger

Knorr & Thiele Architekten, Austraße 18, 74613 Öhringen

Öhringen, den 29.09.2022

Martin Knorr

Aufgestellt:

Siegel

Vellberg, den XX.XX.2022

Bürgermeisterin Ute Zoll

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Siegel

Vellberg, den XX.XX.2022

Bürgermeisterin Ute Zoll

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN

“SANDHALDE”

GEMARKUNG VELLBERG
STADT VELLBERG
LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sandhalde“ liegen zugrunde:

- **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019, sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen, sowie
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung d. Bek. vom 24.Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020.

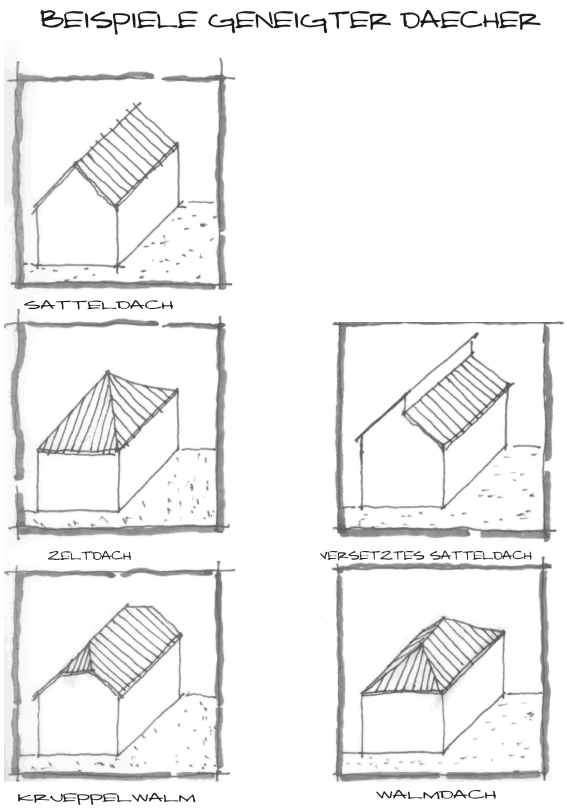
Aufgrund § 74 LBO und § 4 Abs. 1 GemO hat der Gemeinderat der Stadt Vellberg in öffentlicher Sitzung am XX.XX.2022 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

1. Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sandhalde.“ Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Abgrenzungsplan vom 29.09.2022, in dem die Grenzen schwarz gestrichelt eingetragen sind, maßgebend. Dieser Abgrenzungsplan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs.1 LBO

2.1 Dachformen / Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)



2.1.1 Bei Hauptgebäuden sind alle geneigten Dachformen (siehe Skizze) zulässig, Dachneigung von 20° bis 35°, sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 10° und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°- 5°. Versetzte Firste sind ebenfalls zulässig.

2.1.2 Garagen und offene Garagen sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den unter 2.1.1 angegebenen Dachformen zulässig.

2.1.3 Doppelhäuser sind einheitlich, d.h. mit gleicher Dachneigung, sGebäudehöhe, Dachfarbe und Dachdeckungsmaterialien zu gestalten.

2.2 Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Für Hauptgebäude und Garagen gilt:
Es sind rote bis rotbraune sowie grau bis anthrazitfarbige Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Für Pultdächer mit 5° - 10° Dachneigung sind auch beschichtete, nicht glänzende und nicht reflektierende Metalleindeckungen in rot bis rotbraun, sowie grau und anthrazitfarbig zulässig.
Flachdächer bei Hauptgebäuden, bei Garagen und offenen Garagen sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind. Sofern auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert wird, kann auf dieser Teilfläche auf eine Begrünung verzichtet werden.
Zulässig sind untergeordnet auch Glas und unbeschichtete Metalleindeckungen wie Kupfer.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig und erwünscht.

Hinweis zu Photovoltaikanlagen:
Sofern es vom Gesetzgeber festgesetzt ist, sind Photovoltaikanlagen mindestens in dem Maß und Umfang umzusetzen, wie es gemäß den gesetzlichen Vorgaben vorgeschrieben ist. Auf die Vorgaben und

Anforderungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird verwiesen.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind bis zu 60 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,25 m und zum First 0,50 m nicht unterschreiten. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.
Dachform und –neigung sind frei wählbar.

2.4 Materialen und Farbgebung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Materialen und Farbgebung von Fassaden sind so zu wählen, dass das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Zu bevorzugen sind natürliche, nicht reflektierende, nicht glänzende Materialien wie Putz und Holz. Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne zu bevorzugen, die auf die nähere Umgebung abgestimmt sind. Die Verwendung grell leuchtender Farben ist nicht zulässig.

2.5 Einfriedungen und Stützmauern, Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Rankgerüste in Metall, Höhe max. 1,2 m im Bereich des festgesetzten **Pflanzgebots Obstbaumreihe** (s. Pkt. 19 Textteil),
- Hecken, Höhe max. 1,2 m,
- Rankgerüste in Metall mit davorliegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune, Höhe max. 1,2 m
- Sockel, Beton- oder Natursteinmauern bis 1,0 m über der befestigten Verkehrsfläche.

Gegenüber dem Fahrbahnrand ist mit Hecken, Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Einfriedungen wie Zäune oder Sichtschutzwände müssen einen für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mind. 0,15 m oder eine Gitterweite von 15 x 15 cm aufweisen.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit ist die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen unzulässig (siehe auch Textteil, Punkt 18).

2.6 Stellplätze (§ 74 Abs.2 LBO)

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die nicht überdachten Abstellflächen mit wasserdurchlässigem Material ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.)

Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
Auf dem Baugrundstück sind
- bei Wohnungen bis 45 m^2 Größe 1 Stellplatz pro Wohnung
- bei Wohnungen von mehr als 45 m^2 Größe 2 Stellplätze pro Wohnung

herzustellen.

Sogenannte „gefangene Stellplätze“ für verschiedene Wohnungen sind unzulässig, d.h. die jeweils notwendigen Stellplätze verschiedener Wohnungen müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Böschungen sind landschaftsgerecht mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 zu modellieren. Stützmauern sind jeweils als Natursteinmauer, Trockenmauer aus regionalem Naturstein, Gabionen- und Betonmauer auszuführen. Der Übergang zum Nachbargrundstück ist zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern (Abfangungen) auf den Baugrundstücken gegenüber dem natürlichen Gelände sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Ausgenommen sind die bergseitigen Verfüllungen zwischen Gebäude und Straßenraum, sowie Tiefgaragenzufahrten.

Hinweis auf Überflutungen durch Starkregen:
Im Bereich der Grundstücke BPL 12 und 13, BPL 18 und 19, sowie BPL 21 und 22 sind Maßnahmen gegen Starkregen vorzusehen. Innerhalb der Starkregenkorridore ist entlang der Grundstücksgrenzen von der Errichtung von baulichen Anlagen in Form von geschlossenen Gebäuden (Garagen, Nebenanlagen, Gartenschuppen) abzusehen. In der Plandarstellung sind die betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche gekennzeichnet.
Auf die Notwendigkeit einer Flächen- und Bauvorsorge sowie einer objektbezogenen Vorsorge auf den Grundstücken wird ausdrücklich hingewiesen (siehe auch II. Hinweise Ziffer H).

Bearbeitung / Planfertiger

Knorr & Thiele Architekten, Austraße 18, 74613 Öhringen

Öhringen, den 29.09.2022

Martin Knorr

Aufgestellt:

Siegel

Vellberg, den XX.XX.2022

Bürgermeisterin Ute Zoll

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften
beachtet wurden.

Siegel

Vellberg, den XX.XX.2022

Bürgermeisterin Ute Zoll

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom XX.XX.2022
§ 2 (1) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses XX.XX.2022
§ 2 (1) BauGB

Beschluss der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom XX.XX.2022
§ 3 (1) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung vom XX.XX.2022
§ 3 (1) BauGB

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
(Planeinsichtnahme) vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022
§ 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022
§ 4 (1) BauGB

Auslegungsbeschluss des Gemeinderats vom XX.XX.2022
§ 3 (2) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung vom XX.XX.2022
§ 3 (2) BauGB

Öffentliche Auslegung vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022
§ 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022
§ 4 (2) BauGB

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vom XX.XX.2022
§ 1 (7) BauGB

Dieser Bebauungsplan wurde am XX.XX.2022
gemäß § 10 (1) BauGB durch den Gemeinderat der
Stadt Vellberg als Satzung beschlossen.

Die örtlichen Bauvorschriften wurden am XX.XX.2022
gemäß § 74 LBO durch den Gemeinderat der
Stadt Vellberg als Satzung beschlossen

Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB
des Bebauungsplans und der Satzung über die
Örtlichen Bauvorschriften am XX.XX.2022

Rechtsverbindlich gemäß § 10 (3) BauGB
des Bebauungsplans und der Satzung über die

Örtlichen Bauvorschriften am XX.XX.2022

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom XX.XX.2022 überein. Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte nach den §§ 1 - 10 BauGB wird bestätigt.

Vellberg, den Die Bürgermeisterin

(Siegel) _____

Gefertigt: Öhringen, den 29.09.2022
KNORR & THIELE ARCHITEKTEN;
Dipl.-Ing. FH Martin Knorr, Architekt