

Landkreis: Hohenlohekreis  
Stadt: Öhringen  
Gemarkung: Verrenberg

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wammesfeld“

Maßstab 1: 1.000

**ENTWURF**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 3 2021 0098



**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 16.04.2024

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

Scoping-Termin	am	03.03.2022
Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	25.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	11.08.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 28.08.2023 bis	02.10.2023
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom 28.08.2023 bis	02.10.2023
Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	16.04.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	19.04.2024
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 29.04.2024 bis	31.05.2024
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am.....	
Genehmigung durch das Regierungspräsidium Stuttgart	am.....	

Ausgefertigt: Öhringen, den .....

.....  
Thilo Michler, Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des  
Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

.....  
Thilo Michler, Oberbürgermeister

## 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 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) 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 20. November 2023 (GBl. S. 422). 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). Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Relevante Normen und Richtlinien:** Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich und beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die Normen sind zur Einsicht bei der Großen Kreisstadt Öhringen hinterlegt. Sie können bei Bedarf während der allgemeinen Sprechzeiten beim Stadtbauamt der Großen Kreisstadt Öhringen, Marktplatz 15, 74613 Öhringen, eingesehen werden.

DIN 18533-1:2017-07	Abdichtung von erdberührten Bauteilen – Teil 1: Anforderungen, Planung- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe:2017
DIN 19731:1998-05	Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial, Ausgabe: 1998
DIN 18915	Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten
DIN 19639	Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben
DIN VDE 0132	Brandbekämpfung und technische Hilfeleistung im Bereich elektrischer Anlagen; Ausgabe 2018
DIN EN 1997-2	Erkundung und Untersuchung des Baugrunds; Ausgabe 2010
DIN 4020	Geotechnische Untersuchung für bautechnische Zwecke – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1977-2; Ausgabe 2010
DIN 4109	Schallschutz im Hochbau
DIN 18005	Schallschutz im Städtebau – inkl. Beiblatt 1; Ausgabe Juli 2023

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

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

## 1. Bebauungsplan „Wammesfeld“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### **Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE/E) gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) u. (9) BauNVO**

Zulässig sind Anlagen nach § 8 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO. Nicht zulässig sind selbstständige Lagerplätze für Schrott und Abfälle aller Art, Schrott- und Autoverwertungen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment. Eine branchenübliche Verkaufstätigkeit, die im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes ausgeübt wird und nicht zentrenrelevant ist, ist bis zu einer Verkaufsfläche von 200m<sup>2</sup> zulässig. Für die zentrenrelevanten Sortimente ist die Liste des Regionalplans 2020 der Region Heilbronn-Franken maßgeblich (vgl. Begründung Kapitel 1.5.2).

Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

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

Siehe Einschriebe im Plan.

- a) Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO).
- b) Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan als höchster Gebäudepunkt (HGP) in Metern über Normalnull (m üNN) festgesetzt. Maßgebend für die Bestimmung des höchsten Gebäudepunkts ist bei geneigtem Dach (GD) der Dachfirst oder die Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdach (FD) ist die Oberkante der Attika für den höchsten Gebäudepunkt maßgeblich (siehe Schemaskizze).

Werden mehrere Höhenzonen durch ein Gebäude berührt, so ergibt sich die zulässige Gebäudehöhe aus dem Mittel der berührten Höhenzonen.

Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten (z.B. für Klimaanlage, Aufzüge, Solaranlagen) sowie Kamine können bis zu einer Höhe von 4,5 m über die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (HGP) zugelassen werden, wenn sie um mindestens 1,25 m zurückgestaffelt sind.

## **1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Siehe Einschrieb im Plan. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgelegt.

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

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

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

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

- a) Nebenanlagen sind, soweit als Gebäude beabsichtigt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Innerhalb der 40m-Anbauverbotszone entlang der BAB 6 dürfen keine Nebenanlagen errichtet werden.
- b) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Tiefgaragen sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zusammenhängende (grundstücksübergreifende) Tiefgaragenanlagen sind ebenfalls zulässig. Eine Sicherung gegen Starkregenereignisse ist von den Bauherren auf eigene Kosten zu veranlassen, im Schadensfall können der Stadtverwaltung keine Kosten übertragen werden. Tiefgaragen müssen eine Mindesterdüberdeckung von 0,35 m aufweisen. Offene Stellplätze, ggf. auch überdacht mit Solarnutzung (vgl. Hinweis h), sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden und einen Abstand von mind. 2 m zu befahr- oder begehbaren öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg, Fußweg) einhalten. Die Zwischenfläche ist zu begrünen. Die Zufahrt hat über die Sammelzufahrten zu erfolgen (vgl. 1.8). Offene Stellplätze und Tiefgaragen sind nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten zulässig.  
Innerhalb der 40m-Anbauverbotszone entlang der BAB 6 dürfen keine Garagen, Tiefgaragen und überdachten Stellplätze (Carports) errichtet werden.
- c) sonstige der Versorgung dienenden Nebenanlagen  
Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **1.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Der im Süden des Plangebiets festgesetzte landwirtschaftliche Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern zur Modellierung des Geländes sowie eine Bepflanzung oder Einfriedung sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.

### **1.8 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten mit einer Gesamtbreite von zusammen maximal 16 m befestigte Anschlussbreite an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig. Die Lage und Ausführung der Zufahrten sind mit dem Stadtbauamt der Großen Kreisstadt Öhringen abzustimmen.

Einzelzufahrten zu privaten Stellplätzen auf den Baugrundstücken sind generell nicht zulässig, die Zufahrt hat über Sammelzufahrten zu erfolgen.

Bereiche mit Ein- und Ausfahrtsverbot entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind durch Planeintrag festgesetzt.

### **1.9 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Grundstückszufahrten und Verkehrsflächen ohne begleitenden Gehweg sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

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

a) Die Befestigung von Pkw-Stellplätzen und Fußwegen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches), soweit deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je fünf Stellplätze ein straßenraumgeeigneter Laubbaum (Stammumfang mind. 16/18 cm) gemäß der Pflanzliste (vgl. 1.11 g) anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Die Liste zur Begrünung enthält klein-, mittel- und großkronige Bäume (feuerbrandgefährdete Arten sind ausgeschlossen). Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

c) Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

d) Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal oder falls möglich an eine offene Regenwassermulde anzuschließen. Die Anlage von Zisternen etc. auf den Baugrundstücken zur Regenwasserbewirtschaftung ist verpflichtend (siehe 2.5 in den örtlichen Bauvorschriften). Zur Reduzierung der Hochwasserspitzen ist das Oberflächenwasser in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Regenrückhaltebecken zu puffern.

e) Artenschutz:

Insektenfreundliche Beleuchtung: Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken, es sind Lampen zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

Baufeldfreimachung: Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten und damit die Erfüllung von Tötungsverbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verhindern.

Vermeidung von Vogelschlag: An zum Außenbereich ausgerichteten Fassaden sind zur Vermeidung von Vogel-Kollisionen transparente Glasflächen mit Sicht auf dahinterliegende Bäume und Büsche oder den freien Himmel zu vermeiden, ebenso spiegelnde Glas- und /oder Metallflächen in denen sich Gehölze oder der Himmel spiegeln. Größere Glas- und Fensterflächen (> 2 m<sup>2</sup>) sind mit Vogelschutzglas der Kategorie A auszustatten. Alternativ sind wirksame Markierungen gegen Kollisionen einzuplanen, z.B. vertikale Linien (min. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand), horizontale Linien (min. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder min. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand), Punktraster (mind. 25 % Deckungsgrad bei min. 5 mm Durchmesser oder min. 15 % Deckungsgrad ab 30 mm Durchmesser).

CEF-Maßnahme 1 – Ausgleich Feldlerche: Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig, welche durch Artenschutzbelange für die Feldlerche begründet sind. Durch die Bebauung gehen 2 Brutplätze der Feldlerche verloren. Als CEF-Maßnahme sind die Brutplatzverluste der Feldlerche durch strukturelle Verbesserungen auf geeigneten Flächen zu kompensieren. Hierfür werden mind. 1.200 m<sup>2</sup> Bundbrachen bzw. Blühflächen mit einer, speziell für die Belange der Feldlerche zusammengestellten Samenmischung, angelegt. Zudem wird der Ausgangszustand sowie die Wirksamkeit (Erfolg) der Maßnahme über ein mehrjähriges Monitoring durch einen Fachplaner dokumentiert. Hierbei sind jährlich bis zu 6 Begehungen vorgesehen. Siehe auch Umweltbericht in Teil 2 der Begründung, S. 99.

CEF-Maßnahme 2 – Errichtung von Nistkäsen: Es werden folgende Kästen im Umfeld des Plangebiets platziert werden, die den Brutvorkommen der höhlenbrütenden Arten (ein spezifischer Nistkasten je Art) in den Gehölzen im Umfeld des Plangebiets (z.B. am Hapbach): 5 Nistkästen mit Lochdurchmesser 28 mm (Blaumeise), 6 Nistkästen mit Lochdurchmesser 32 mm (Kohlmeise, Kleiber), 1 Nistkasten mit Lochdurchmesser 45 mm (Star). Siehe auch spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Anlage 1 der Begründung, S. 51.

Schutz für Kleintiere: Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- und andere Schächte mit feinmaschigem, rostfreiem Drahtgeflecht gegen Hineinfallen abzusichern (Maschenweite unter 0,5 cm).

- f) Dachbegrünung: Auf flachen und flach geneigten Dächern (bis 15 Grad Neigung) ist eine mindestens extensive Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Substratmächtigkeit aufzubringen. Die Begrünung darf dabei 70 % der Dachfläche nicht unterschreiten. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen). Die Errichtung aufgeständerter Photovoltaikanlagen auf begrünten Dächern ist zulässig. Um die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung dauerhaft zu gewährleisten, ist der vom Hersteller vorgesehene Abstand zwischen Unterkante Photovoltaikelement und Substratschicht einzuhalten. Kombisysteme sind empfohlen.
- g) Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Westen (M1): Durch die geplanten Pflanzungen soll eine naturnahe Übergangszone zwischen dem Hohlweg und der Bebauung werden. Zudem sind auf dieser Fläche weiterhin die Ziele und Funktionen des regionalen Grünzugs „Öhringer Ebene einschließlich Bretzfeld“ zu errichten. Der Bereich zwischen Hohlweg und Bebauung ist zu 1/3 durch eine ergänzende Gehölzpflanzung zum Hohlweg hin aufzuwerten. Diese ist in Form einer Feldhecke zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzung erfolgt mit standortheimischen Gehölzen. Dabei sind dornenreiche und Haselmausfreundliche Gehölze wie zum Beispiel Hasel zu bevorzugen. Die Hecke ist alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Abschnitte sollten max. 20 m (oder max. 1/4) der Heckenlänge betragen. Einzelne Überhälter werden beim auf den Stock setzen nicht mitgeschnitten. Es kann stellenweise, soweit die Verkehrssicherung dies zulässt, Totholz belassen werden. Vorgelagert zur Hecke soll ein Krautsaum entstehen. Der Krautsaum ist einmal jährlich abschnittsweise zu mähen.

Auf den restlichen 2/3 der Fläche ist eine naturnahe, artenreiche und extensive Wiese herzustellen. Diese ist 1-2 mal im Jahr zu mähen. Dabei ist gebietsheimisches Saatgut zu wählen. Die Fläche ist locker (Mindestabstand 12 m) mit Streuobst- bzw. Wildobstbäumen (Hochstamm, StU 16-18 cm) zu bepflanzen. Feuerbrandgefährdete Wildobstarten sind ausgeschlossen. Totholz ist soweit im Rahmen der Verkehrssicherheit möglichst zu erhalten.

Im südwestlichen Bereich der Ausgleichsmaßnahme wird ein temporärer Leitungsmast errichtet sowie ein unterirdisches Erdkabel verlegt werden, welche bis zum Abschluss der Erschließungsarbeiten im Gewerbegebiet „Wammesfeld“ sowie der unterirdischen Verlegung der bestehenden Freileitungskabel bestehen bleiben.

- h) Gewässerrandstreifen (M2): Der auf den als Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Gewässerrandstreifen des Hapbaches soll von Ufergehölzen und einem Krautsaum begleitet werden. Lückige Bereiche sind mit geeigneten Gehölzpflanzungen zu ergänzen. Dabei ist auf die Wahl von standortheimischen Gehölzen zu achten (wechselfeuchter Standort). Vorgelagert der bachbegleitenden Ufergehölze ist zur angrenzenden Nutzung hin ein Krautsaum anzulegen. Gehölzpflegende Rückschnitte sind in alternierenden Abschnitten alle 10-15 Jahre möglich. Pflegeabschnitte sind auf 20 m zu begrenzen. Die besonderen Standortbedingungen sind bei der Auswahl des Saatgutes und der Pflanzen zu beachten. Die Anpflanzung erfolgt mit standortheimischen (wechselfeuchter Standort) Gehölzen (Hochstämme/Heister Stammumfang mind. 16/18 cm) und Stauden. Der Krautsaum ist alternierend alle 2-3 Jahre abschnittsweise zu mähen. Technische Anlagen zur naturnahen Regenbewirtschaftung sind soweit notwendig zugelassen. Es wird auf die Verwendung naturnaher Materialien hingewiesen.
- i) Begrünung von unbebauten Flächen: Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen (Artenempfehlung 1.11 g).
- j) Grundwasser: Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).  
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.  
Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG).  
Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.  
Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldränagen sind nicht zulässig.  
Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN bzw. Ausführung gemäß DafStb-Richtlinie „Wasserundurchlässige Baukörper aus Beton“).

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

### a) Flächiger Pflanzzwang (PZ 1) - Gebietseingrünung:

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen innerhalb der Fläche „PZ 1“ sind standortgerechte, gebietsheimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen erfolgt gemäß der Pflanzliste (vgl. 1.11 g) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm im Zuge der Erschließung. Die Unterpflanzung ist entsprechend des Standortes zu wählen und nach Möglichkeit extensiv zu pflegen. Bei der Verwendung von Wiesensaatgütern sind artenreiche Saatgutmischungen oder Blümmischungen zu verwenden. Die Pflege hat möglichst extensiv zu erfolgen. Pestizideinsatz und bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Die festgesetzten Einzelpflanzgebote im zeichnerischen Teil sind zu beachten. Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 10 m zulässig. Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Sichtfelder und Lichtraumprofile sind soweit notwendig zu beachten.

Die hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Für diejenigen Gehölze, die Schaden erleiden oder die durch alter bedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Auf 25 % der mit Pflanzzwang belegten Flächen „PZ 1“ sind Strauchgruppen gemäß der Pflanzliste (vgl. 1.11 g) mit einer Höhe von mind. 100-125 cm zu pflanzen. Hierbei sind dornenreiche Arten zu bevorzugen. Die Unterpflanzung ist entsprechend des Standortes zu wählen und nach Möglichkeit extensiv zu pflegen. Bei der Verwendung von Wiesensaatgütern sind artenreiche Saatgutmischungen oder Blümmischungen zu verwenden. Die Pflege hat möglichst extensiv zu erfolgen. Pestizideinsatz und bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Die Gehölze sind bei Verlust oder Abgang gleichartig nachzupflanzen. Die Pflanzung ist jeweils spätestens ein Jahr nach Aufnahme der gewerblichen Nutzung im jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen.

### b) Pflanzzwang auf den privaten Bauflächen des GE:

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.

Auf den privaten Baugrundstücken ist bei Neubaumaßnahmen pro angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 Obst- oder Laubbaum (Stammumfang mind. 16/18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sind Einzelbäume bereits aus ökologischer oder stadtplanerischer Sicht im Bebauungsplan dargestellt (vgl. 1.11 a), so werden diese beim Pflanzgebot mit verrechnet.

Die Liste zur Begrünung enthält klein-, mittel- und großkronige Bäume (feuerbrandgefährdete Arten sind ausgeschlossen). Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Die Unterpflanzung ist entsprechend des Standortes zu wählen und nach Möglichkeit extensiv zu pflegen. Bei der Verwendung von Wiesensaatgütern sind artenreiche Saatgutmischungen oder Blümmischungen zu bevorzugen. Die Pflege ist auf die Nutzung abzustimmen und hat möglichst extensiv zu erfolgen.

Der Schattenwurf großkroniger Bäume (Eichen, Linden, Ahorn etc.) kann auf räumlich begrenzten Grundstücken sowie bei der Verwendung von Solarenergie zu Nachteilen führen. Es wird auf die klein- und mittelkronige Arten der Liste zur Begrünung verwiesen. Feuerbrandgefährdete Gehölze und Bäume sind ausgeschlossen.

Die hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Für diejenigen Gehölze, die Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

**c) Öffentliche Grünflächen – Entwässerungsmulde, Grasweg, Begleitgrün (PZ 2):**

In den öffentlichen Grünflächen PZ 2 mit der Zweckbestimmung Entwässerungsmulde werden Mulden bzw. Gräben zur Ableitung des anfallenden, nicht verschmutzten Regenwassers in Richtung des Rückhaltebeckens bzw. des Hapbachs gebaut.

Die begrüneten Gräben/Mulden sind möglichst naturnah zu gestalten. Der Randbereich ist zu einer wechselfeuchten Hochstaudenflur zu entwickeln. Die besonderen Standortbedingungen (Graben/Mulde) sind bei der Auswahl des Saatgutes und der Pflanzen zu beachten. Gehölzpflanzungen sind zulässig, wenn sie den hydraulischen Abfluss nicht beeinträchtigen. Dabei ist auf die Wahl von standortheimischen Gehölzen zu achten (wechselfeuchter Standort).

Die Pflege der Hochstaudenflur wird extensiv alle 2 bis 3 Jahre in Teilabschnitten und alternierend durchgeführt. Zur Pflege der Hochstaudenflur und zur Unterhaltung der Gräben ist die Befahrung zulässig.

Technische Anlagen zur naturnahen Regenbewirtschaftung oder Solsicherung sind soweit notwendig zugelassen. Es wird auf die Verwendung naturnaher Materialien hingewiesen.

**d) Öffentliche Grünfläche – Retentionsbecken (PZ 3):**

Im westlichen Bereich mittig des Plangebiets werden nördlich und südlich des Hapbachverlaufs jeweils ein Retentionsbecken (RRB) als Erdbecken gebaut.

Wiesenflächen sind mit gebietsheimischem und standortgerechtem Saatgut einzusäen (der Schwerpunkt richtet sich nach dem zu erwartenden Feuchtegrad des geplanten Standorts). Im Saatgut ist ein Kräuteranteil von 50 % zu gewährleisten. Wiesenflächen sind extensiv (1- bis 2-malige Mahd / Jahr ab Mitte Juni) zu pflegen.

Hochstaudenflur und Gehölze sind nach Bedarf und in Teilabschnitten zu pflegen. Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

Gehölzpflanzungen sind zulässig, soweit sie den hydraulischen Abfluss nicht beeinträchtigen. Die Anpflanzung erfolgt mit standortheimischen – und gerechten Gehölzgruppen und Bäumen. Die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen erfolgt gemäß der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm im Zuge der Erschließung. Strauchgruppen sind gemäß der Pflanzliste (vgl. 1.11 g) mit einer Höhe von mind. 100-125 cm zu pflanzen. Hierbei sind dornenreiche Arten zu bevorzugen.

Für diejenigen Gehölze, die Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Technische Anlagen zur naturnahen Regenbewirtschaftung sind soweit notwendig zugelassen. Es wird auf die Verwendung naturnaher Materialien hingewiesen.

**e) Private Grünfläche (PZ 4):**

Zur Begrünung können Sträucher, Wiesen- und Rasenmischungen sowie Bodendecker verwendet werden. Pestizideinsatz und bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

**f) Verkehrsgrün – Verkehrsgrünflächen im Gewerbegebiet:**

Die Aufteilung von Verkehrsanlagen ist unverbindlich. Grundstückszufahrten sind zulässig, sofern keine Ein- oder Ausfahrtsverbote dem entgegenstehen.

Ziel ist es, den Straßenraum grünordnerisch zu begleiten und begrünte Strukturen zu schaffen. Zur Begrünung (Unterwuchs) kann Rasen verwendet werden. Pestizideinsatz und bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Die hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

### g) Artenempfehlung für Pflanzzwänge 1.11 a) – f):

Bei der Auswahl sind mögliche Krankheiten und eine möglichst gute Klimaanpassung zu beachten.

#### Einzelstehende Bäume

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Ulme	(Ulmus minor)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Weide	(Salix, heimischen Arten)
Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Erle	(Alnus glutinosa)

#### Wildobstgehölze

Wildrosen-Arten	(Rosa spec.)
Marone	(Castanea sativa)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Walnuss	(Juglans regia)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)

#### Auswahl Streuobstsorten

##### Äpfel

Blutstreifling  
Bittenfelder  
Kaiser Wilhelm  
Brettacher  
Hauxapfel  
Jakob Fischer  
und weitere lokale  
Sorten

##### Birnen

Grüne Jagdbirne  
Palmischbirne  
Stuttgarter Geißhirte  
Pastorenbirne  
Kirchensaller Samenbirne

##### Steinobst

Hauszwetsche  
Knorpelkirsche  
Dollenseppler Kirsche

sowie weitere krankheitsresistente (Schorf, Stippe etc.) Züchtungen auf Hochstammunterlagen

#### Sträucher

Haselnuss	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hunds-Rose	(Rosa canina)

#### Kletterpflanzen

##### Gerüstkletterpflanzen

Weinrebe	(Vitis vinifera)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Jelängerjelier	(Lonicera caprifolium)
Knöterich	(Polygonum auberti)
Gewönl. Waldrebe	(Clematis vitalba)
Berg-Waldrebe	(Clematis montana)
Hopfen	(Humulus lupulus)

##### Selbstklimmer

Efeu	(Hedera helix)
Kletterwein	(Parthenoc. tricuspidata)
Wilder Wein	(Parthenoc. quinquefolia)

## Feuchtigkeitsliebende Stauden

Sumpfdotterblume	(Caltha palustris)	Rispensegge	(Carex pendula)
Mädesüß	(Filipendula ulmaria)	Blutweiderich	(Lythrum salicaria)
Wasser-Dost	(Eupatorium cannabinum)		u.a.

## Arten begrünter Flachdächer

Allium flavum	Gelber Lauch	
Alyssum montanum	Steinkraut	
Anthericum ramosum	Graslilie	
Campanula porten.	Ranken-Glockenblume	
Campanula rotundifol.	Rundblättrige Glockenblume	
Carex humilis	Erdsegge	
Dianthus carthus.	Karthäusernelke	
Festuca rupicola	Schwingel	
Festuca vivipara	Lebendgebärender Schwingel	
Geranium sang.	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 serpyllum	Thymian	u.a.

### h) Hinweis zu Pflanzzwängen:

Die durch Pflanzzwänge vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen, und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die auf öffentlichen und privaten Grundstücken hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

Die Schutzstreifen der im Plangebiet vorhandenen Leitungen sind einzuhalten. Die Hinweise der Leitungsträger sind zu beachten.

Bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig. Das Nachbarschaftsrecht ist soweit notwendig zu beachten. Die Pflanzliste mit klein-, mittel- und großkronigen Bäumen ist ebenfalls zu berücksichtigen.

Der Schattenwurf großkroniger Bäume (Eichen, Linden, Ahorn etc.) kann auf räumlich begrenzten Grundstücken sowie bei der Verwendung von Solarenergie zu Nachteilen führen. Dies ist bei der Wahl der Bäume zu beachten. Es wird auf die mittel- bis großkronigen Arten der Liste zur Begrünung verwiesen. Für die Eingrünung der Gebäudekörper zum Ortsrand hin, sind an die Höhe der Bebauung angepasste Arten zu wählen.

Als Schutzmaßnahme gegen Feuerbrand dürfen keine Wirtspflanzen des Feuerbrands im öffentlichen und privaten Grün angepflanzt werden dürfen. Dazu zählen Wildapfel, Wildbirne, hochanfallige Obstsorten wie Engelsberger, Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Oberösterreichische Wasserbirne, Schweizer Wasserbirne sowie hochanfallige Ziergehölze wie Mispel, Quitte, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn und Feuertorn.

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

Bestehendes Regenrückhaltebecken (PB1): Das bestehende Regenrückhaltebecken ist ein Bauwerk, welches möglichst naturnahe Strukturen aufweist, ohne die technische Funktion zu behindern. In Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten sind Pflegemaßnahmen zulässig. Der Öhringer Bauhof pflegt diese Flächen durch eine jährlich (an manchen Stellen auch mehrjährig) versetzte Mahd (Erhalt und Entwicklung der Schilf- und Röhrichtstrukturen). Die Pflanzbindung und die zulässige Pflege dienen der Sicherung der naturnahen Funktionalität des Beckens.

Bestehende öffentliche und private Grünflächen (PB2): Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Für diejenigen Gehölze, die dennoch Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Soweit möglich hat der Ersatz wieder an gleicher Stelle, oder wenn nicht machbar, an anderer geeigneter Stelle im Baugebiet zu erfolgen. Bei Abgängigkeit von Feldgehölzen sind diese mit standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste (siehe Festsetzung 1.11 g) neu zu entwickeln. Die Pflanzqualität beträgt für abgängige Gehölze mind. 100 -150 cm Höhe (Sträucher) bzw. mindestens 20-25 cm Stammumfang (Bäume).

## **1.13 Zuordnungsfestsetzung (Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen)**

Der Umfang der planexternen Kompensationsmaßnahmen bemisst sich am Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird durch ein Restdefizit von 209.725 ÖP außerhalb des Planungsraumes bestimmt.

Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt. Sollte sich das Bodenmanagement nicht wie im prognostizierten Umfang realisieren lassen, so findet eine Verrechnung des verbleibenden Defizits mit dem Ökokonto statt.

Auf die auf die öffentliche Erschließung entfallen 6,1 % und auf die private Bebauung 74,1 % (gemäß Planstatistik in Kapitel 1.8 der Begründung).

## **1.14 Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 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. 75 cm erforderlich und zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten). Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern einschließlich deren Zuleitungen und Verkehrszeichen bis 1,0 m hinter Straßenbegrenzungslinien (Bordsteine/Kantensteine) notwendig (§ 126 BauGB). Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RASt 2006 mit 0,5 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers und der Oberflächenentwässerung erforderlich sind, auf den Baugrundstücken zu dulden.

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

- a) Die im Lageplan mit „LR1“ dargestellten Flächen sind zur Ableitung des Oberflächenwassers und des Dachflächenwassers der Gebäude in einem Kanal mit einem Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Öhringen zu belasten. Die Einleitung von Schmutzwasser ist nicht zulässig.
- b) Die im Lageplan mit „LR2“ dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Öhringen zu belasten. Das Leitungsrecht wird zur temporären unterirdischen Führung von Erdkabeln verwendet, bis die Erschließung des Gewerbegebiets vollständig abgeschlossen ist sowie die bestehende Freileitung im weiteren Verlauf in südwestliche Richtung unterirdisch verlegt sein wird. Die Erdkabel werden in Leerrohre verlegt, die nach der temporären Nutzung im Boden verbleiben werden, sodass Anpflanzungen als auch die Errichtung eines Zauns mit Umsetzung der Baumaßnahmen auf den jeweiligen betroffenen Grundstücken umgesetzt werden können.

### **1.16 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für die im zeichnerischen Teil innerhalb der Baugrenze liegenden Fassaden mit Beurteilungspegeln tags und nachts von > 70 dB(A) dürfen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm keine schutzbedürftigen Büroraume nach DIN 4109 mit offenbaren Fenstern errichtet werden. Es sei denn, durch Außenbauteile erfolgt ein baulicher Schallschutz vor den offenbaren Fenstern, wie z. B. verglaste Laubengänge, Prallscheiben oder Vorhangfassaden. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von Büroräumen Beurteilungspegel  $\leq 70$  dB(A) in den Zeitbereichen tags und nachts ergeben. Auf die schalltechnische Untersuchung vom 26.03.2024 in Anlage 6 der Begründung wird verwiesen.

### **1.17 Anbaubeschränkung gemäß § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg und Anbauverbot gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz**

- a) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Außenstrecken der BAB 6 dürfen weder Hochbauten noch Werbeanlagen errichtet werden. Mit Leuchtreklamen und Werbeanlagen muss im Bereich der Außenstrecke ein Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eingehalten werden. Leuchtwerbbeanlagen dürfen keine Blendwirkung oder sonstige gefährdende Wirkungen auf den Verkehr haben. Die Verwendung der amtlichen Signalfarben ist unzulässig.
- b) Jede Art von Werbung, wodurch der Verkehrsteilnehmer in einer gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden könnten (§ 33 StVO) ist unzulässig. Firmennamen und die Außenbeleuchtung müssen so dezent gestaltet sein, dass der Verkehr auf der BAB A 6 weder geblendet noch beeinträchtigt wird.
- c) Zur Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. doch unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall.

## Hinweise:

- a) Bodenfunde: Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt.  
Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- b) Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper: Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- c) Bodenschutz: Durch Baumaßnahmen bedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu beschränken.  
Verdichtete Bereiche sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen wieder wirkungsvoll zu lockern.  
Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.  
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.  
Sollte Bodenaushub durch die Gestaltung des Planungsgebietes oder einem daran anschließenden Bauvorhaben anfallen, ist dieser vorrangig durch einen Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG vor Ort zu verwenden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind entsprechende Verwertungs- oder Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.  
Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. § 3 Abs. 4 LKreiWiG vorzulegen.  
Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen insbesondere durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bei Vorhaben von mehr als 1 Hektar kann eine Bodenkundliche Baubegleitung verlangt werden. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen. Sollte ein Vorhaben zulassungsfrei sein, muss das Konzept sechs Wochen vor Beginn dem Landratsamt vorliegen.  
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 einzuhalten.
- d) Baugrunduntersuchung: 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 Baugrundsicherung, 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.

- e) Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende 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 Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§§ 39 (5) Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 (1) bis (3) BNatSchG).  
Nächtliche Bautätigkeit ist durch eine Bauzeitenbeschränkung zu vermeiden.  
Bei der Erstellung von Böschungen, Stützmauern und Rabatten sowie bei Entwässerungen sind Tierfallen jeglicher Art zu vermeiden - Tiere müssen sich jederzeit selbständig befreien können.
- f) Sowohl die Biotope als auch die sonstigen Gehölzstrukturen (Bäume mit Bruthöhlen, Fortpflanzungsstätten gehölzbrütender Vogelarten) im Planungsraum sind soweit möglich zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen – wird durch das Vorhaben in geschützte Biotope eingegriffen, bedarf dies dem Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde. Evtl. entstehende Eingriffe sind in Abstimmung mit dem Landratsamt zu kompensieren.
- g) Verbot von Schottergärten: 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.
- h) Photovoltaikpflicht: 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.
- i) Emissionen aus der Landwirtschaft: An das Plangebiet grenzen teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es muss deshalb mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, die aufgrund ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zeitweise und tageszeitlich unterschiedlich auftreten, gerechnet werden.
- j) Geotechnik: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm und Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Grabfeld-Formation.  
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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.
- k) Grundwasser: Im Bereich des Planungsvorhabens ist zementangreifendes Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine nicht auszuschließen.

- l) Starkregen: Das Baugebiet liegt in einem topografisch bewegten Gelände. Bei Starkregen kann Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen der zukünftigen Gebäude weitestgehend zu verhindern, können unter anderem im Bedarfsfall für Untergeschosse wasserdichte Fenster sowie Überdachungen an Eingängen und Lichtschächte vor größeren Schäden schützen. Außerdem können empfindliche Gegenstände erhöht oder außerhalb des Wasserspiegelniveaus gelagert werden sowie Rückstauklappen verbaut werden. Die Starkregengefahrenkarten sind in der Starkregenbetrachtung vom 26.03.2024 in Anlage 8 der Begründung nachzulesen sowie stehen auf der Website der Großen Kreisstadt Öhringen unter Leben und Wohnen → Hochwasserschutz → Starkregengefahrenkarten bereit. Weiterführende Informationen zur Sicherheit von Gebäuden gegenüber Hochwasser sind unter anderem in der „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BIM) und der Broschüre „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ (WBW) zu finden.
- m) Die Immissionen durch den Straßenverkehr wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 26. März 2024 (A 6579) betrachtet (siehe Anlage 6 der Begründung). Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist nach DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wammesfeld“

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

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Keine Festsetzungen

Dachneigung: 0 – 15°. Auf die Festsetzung 1.10 f) wird verwiesen, danach sind Dächer bis 15° Dachneigung zu mindestens 70 % der Dachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen.

Flachdächer bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind.

b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien. Begrünte Dächer ohne Farbfestsetzung. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

c) Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern. Bei Baukörpern über 30 m Länge sind geschlossene Wandflächen, welche zum Außenbereich hin gerichtet sind, mit je einer Kletterpflanze je 5 laufende Meter Wandfläche zu begrünen. Pflanzenauswahl und Rankhilfen sind u.a. auf die Sonneneinstrahlung sowie die Gebäudehöhe abzustimmen. Die Pflanzqualität beträgt mind. 150 - 200 cm Höhe (Artenempfehlung Wandbegrünung siehe 1.11 g).

### 2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Leuchtreklamen und Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Leuchtreklamen und Werbeanlagen dürfen nicht in einem Abstand von weniger als 40 m gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zur Bundesautobahn angebracht werden. In einem Abstand von weniger als 100 m zur Bundesautobahn dürfen Werbeanlagen grundsätzlich nur am Ort der Leistung angebracht werden.

Leuchtreklamen und Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante (bei geneigten Dächern) bzw. die Oberkante der Attika (bei Flachdächern) nicht überragen.

Ein Anstrahlen der Werbeanlagen und selbstleuchtende Leuchtreklamen sind nur mit nicht blendendem, nicht blinkendem, insektenfreundlichem Licht zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Skybeamer (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

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

a) Einfriedungen:

Feste Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur als Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis 2 m Höhe zulässig. Im Höhenbereich bis 10 cm über dem Boden dürfen sie Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).

Entlang öffentlicher befahrbarer Verkehrsflächen, Verkehrsgrünflächen, Fußwegen und Graswegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind für lebende Einfriedungen Sträucher gemäß der Vorschlagsliste (siehe Festsetzung 1.11 g) zu verwenden.

## b) Stützmauern:

Erforderliche Höhenversätze sind in bepflanzten Erdböschungen aufzunehmen. Die Neigung der Böschung darf bis zu 1:1,5 betragen.

In die Höhenversätze können Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m integriert werden. Stützmauern sind zu begrünen. Als Mauermaterial sollte Trockenmauerwerk aus Muschelkalk oder Keupersandsteinen bevorzugt werden. Hangverbausteine sind nicht zulässig.

Die Böschungen und Stützmauern sind so anzulegen bzw. konstruktiv auszubilden, dass keine Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke entstehen.

Stützmauern sind in den festgesetzten Pflanzzwangflächen (PZ 1) unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen zulässig.

Von öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen, Verkehrsgrünflächen, Fußwegen und Graswegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

## 2.5 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Die Regenwasserbewirtschaftung, sowie die genauen Anschlusspunkte für Wasser und Abwasser sind mit der Stadt abzustimmen (die Hausanschlüsse berücksichtigen i.d.R. die im Bebauungsplan dargestellten Grundstückseinteilung).

Die Ableitung von Regen- und Oberflächenwasser muss getrennt vom Schmutzwasser erfolgen. Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dach- und Grünflächen wird in einem getrennten Regenwasserkanal zu den Rückhalte-, Versickerungsbecken am Tiefpunkt des Plangebiets abgeleitet und dann gedrosselt dem Hapbach zugeleitet. Eine vorherige Regenwassernutzung auf den Grundstücken ist zulässig.

Das anfallende Oberflächenwasser von Hof- und Verkehrsflächen wird über ein getrenntes Kanalsystem in eine Vorbehandlung zur Sedimentation der Fest- und Schadstoffe geleitet, anschließend wird es in einem Regenrückhaltebecken retentioniert und gedrosselt dem Hapbach zugeleitet.

Der Investor / Bauherr hat gemäß dem neu eingeführten Arbeitsblatt DWA A 102, gemäß seiner wasserwirtschaftlich relevanten Nutzung der Außenanlagen für eine geeignete Vorbehandlung zu sorgen. Damit ist sichergestellt, dass in den Mulden bzw. im RW-Netz der Stadt keine großen stofflichen Belastungen mehr erwartet werden und das Regenwasser den öffentlichen Rückhaltebecken nur noch mit geringem Vorreinigungsaufwand zugeleitet werden kann.

Regenwasser, das auf dem Grundstück anfällt, kann in Versickerungsflächen, ausgemuldeten Grünflächen, unterirdischen Speichern, etc. zwischengepuffert werden. Regenwasser, das vom Grundstück abgeleitet wird, unterliegt einer Einleitbeschränkung. Diese liegt bei maximal 20l/s je 10.000m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und ist im Entwässerungsgesuch sowie dem Überflutungsnachweis für Tn=30 (Vorgabe der DIN 1986-100, die der Architekt / Bauherr machen muss) nachzuweisen.