



PLAN-NR. 12.1

# „BRÜCKENSTRASSE 1. Änderung“

## TEIL 2: TEXTTEIL

<b>BEBAUUNGSPLAN VOM</b>	<b>14.12.2021</b>
AUFSTELLUNG DURCH DEN GEMEINDERAT AM	24.11.2020
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG FÜR DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG AM	30.09.2021
ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM	07.10.-11.11.2021
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDEAT AM	14.12.2021
<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN VOM</b>	<b>14.12.2021</b>
AUFSTELLUNG DURCH DEN GEMEINDERAT AM	24.11.2020
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG FÜR DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG AM	30.09.2021
ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM	07.10.-11.11.2021
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DEN GEMEINDEAT AM	14.12.2021

**MÖCKMÜHL, DEN**

**STAMMER  
BÜRGERMEISTER**

**INKRAFTGETRETEN DURCH  
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG AM**

---

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen:  
Teil 1: Planteil im Maßstab 1:1000 vom 14.12.2021  
Teil 2: Textteil mit Örtlichen Bauvorschriften, beide vom 14.12.2021

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **in Ergänzung der Planzeichnung (§ 9 BauGB und BauNVO)**

### **1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

#### **1.1 WA** – Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.1.1 Nicht zulässig (§ 4 (2) 2-3 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO) sind Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) sind gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

#### **1.2 MI** – Mischgebiet nach § 6 BauNVO

1.2.1 Von den nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgenommen.

1.2.2 Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl s. Planeinschrieb.

2.2 **Oberste** Geschosse ~~über dem 1. Obergeschoss~~, die ein Flachdach haben,  
- müssen um mind. 2,00 m hinter die der Jagst zugewandten Gebäudeseite (Baulinie s. Abs. 5.3 ) zurückspringen und  
- dürfen max. 50% der Grundfläche des Gesamtgebäudes (s. Abs. 4.3) überdecken.

2.3 Höhe baulicher Anlagen:

Für die Höhe von Gebäuden und ihre untergeordneten Gebäudeteile gilt

- bei Satteldach: maximale Wandhöhe (WHmax) s. Planeinschrieb - gemessen von tatsächlich gewählter EFH bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut und
- bei Satteldach: maximale Gebäudehöhe (GHmax) s. Planeinschrieb – gemessen von tatsächlich gewählter EFH bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Dachhaut am First und
- bei Flachdach: maximale Gebäudehöhe (GHmax) s. Planeinschrieb – gemessen von tatsächlich gewählter EFH bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Dachhaut des obersten Geschosses.

### **3 Höhenlage** (§ 9 (3) BauGB)

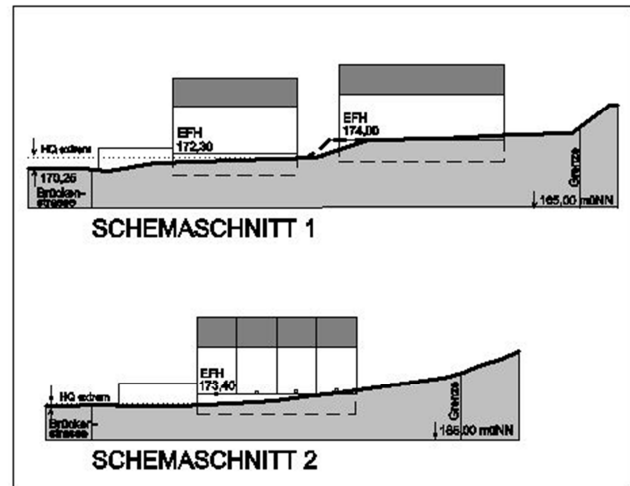
3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) siehe Planeinschrieb.

Die festgesetzte EFH ist mit einer Toleranz von +/- 0,30 m einzuhalten.

Für die Bemessung der Wand- und Gebäudehöhen nach Nr. 2.3 ist die tatsächlich gewählte EFH maßgeblich.

### 3.2 Schemaschnitte zur Erläuterung der Höhenlage im Hangbereich

In den beiden Baufenstern C und D östlich der Brückenstraße gelten die festgesetzten EFH jeweils für das talwärts erste Vollgeschoss; hangwärts können für weitere Vollgeschosse abweichende EFH entstehen, deren Höhe für jedes weitere Erdgeschoss jeweils dem Schnittpunkt mit dem dort gewachsenen Gelände entspricht – mit einer Toleranz von  $\pm 0,30$  m. Dabei muss der Schnittpunkt in der Mitte der Geschossebene liegen und mittig zwischen höchstem und tiefstem Geländepunkt; es entsteht eine Staffelung am Hang.



## 4 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 4.1 Offene Bauweise (22 (2) BauNVO): gemäß Planeinschrieb sind in den Baufenstern D und E nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen, also auch Mehrfamilienhäuser als Geschosswohnungsbau, zulässig.
- 4.2 Für Gebäudeabstände innerhalb und zwischen den Baufenstern E wird – gemessen in Nord-Süd-Richtung - gemäß § 9 (1) 2a BauGB ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen auf 0,3 der Wandhöhe (anstatt nach § 5 (7) LBO BW allgemein 0,4) festgesetzt. Die Abstandsfläche im Lichten zwischen den Gebäuden darf jedoch generell 5,0 m nicht unterschreiten.
- 4.3 In den Baufenstern D und E ist die Länge je Gebäude auf max. 24 m begrenzt; eine Gruppe von Häusern zählt als ein Gebäude.

## 5 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- 5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baulinien (§ 23 (2) BauNVO) und Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) bestimmt.
- 5.2 Baugrenzen und Baulinien dürfen ausschließlich mit Terrassen und ausschließlich nach Süden und Westen um bis zu max. 2,5 m überschritten werden. Baugrenzen dürfen ringsum mit untergeordneten Bauteilen wie Eingangsüberdachungen und Dach- und Mauervorsprüngen um bis zu 0,5 m überschritten werden.
- 5.3 Baulinien gelten für Vollgeschosse; Nichtvollgeschosse können zurückspringen.
- 5.4 Im Baufenster A darf die Baugrenze nach Westen, also zur Jagst hin, mit Balkonen ohne Längenbegrenzung um bis zu 2,0 m überschritten werden.

## 6 **Stellung der baulichen Anlagen** (§9 (1) 2 BauGB)

Die Längsseite der Gebäude bzw. die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungsfeilen auszurichten.

Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

## **7 Nebenanlagen** (§9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Baugebietsflächen, jedoch nicht auf Pflanzgebots- und privaten Grünflächen, sind ausschließlich folgende Nebenanlagen zulässig:

- 7.1 Terrassen, max. 16 m<sup>2</sup> je Wohneinheit
- 7.2 Aufstellflächen für Müllbehälter zur Abholung, zulässig nur zwischen Baufenster und Straße, max. 16 m<sup>2</sup> pro Standort;
- 7.3 bauliche Anlagen für Hausmüll, Fahrräder und Gartengerät, je Wohneinheit eine Einzelanlage bis max. 20 m<sup>3</sup> umbauter Raum;
- 7.4 bauliche Anlagen für Hausmüll, Fahrräder und Gartengerät, je Sammelanlage bis max. 60 m<sup>3</sup> umbauter Raum, zulässig nur zwischen Baufenster und Straße;
- 7.5 baulichen Anlagen zur Wärmeerzeugung mit Brennstofflager, zulässig nur zwischen Baufenster und Straße, max. 3 Anlagen mit je max. 40 m<sup>2</sup> Grundfläche.

## **8 Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 8.1 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 8.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den nicht überbaubaren Bauflächen zulässig, jedoch nur
  - 8.2.1 senkrecht und im unmittelbaren Anschluss zur öffentlichen Verkehrsfläche; es sind auf privaten Flächen also keine Längsparker zulässig. Auf 20 m Straßenlänge dürfen bis zu maximal 4 Stellplätze unmittelbar nebeneinander liegen;
  - 8.2.2 oder in einer Parknische zwischen Baufenster und Hinterkante Verkehrsfläche; die Zufahrt darf max. 5,0 m breit sein und deren Stellplätze müssen durch einen mind. 1,00 m breiten bepflanzten Grünstreifen von der öffentlichen Verkehrsfläche abgetrennt sein.
- 8.3 Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme von Baufeld B unzulässig. Parkdecks unterhalb der HQ100-Anschlaglinie müssen offen und frei durchflutbar ausgebildet werden.

## **9 Verkehrsfläche** (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 9.1 Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.
- 9.2 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)  
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Betonschulter) in einer Breite von ca. 0,20 m und einer Tiefe von ca 0,35 m sowie teilweise Anböschungen und Abgrabungen notwendig. Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen notwendig. Diese Anlagen sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.
- 9.3 Unbefestigte Teile der öffentlichen Verkehrsfläche sind als Verkehrsgrün anzulegen.

## **10 Zu- und Abfahrtsbeschränkung** (§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb sind an Teilen der öffentlichen Verkehrsfläche Grundstücks- zu- und -ausfahrten nicht zugelassen.

- 11 Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
Je Baufenster der entlang dem Fluss liegenden Baugebietsflächen ist das Niederschlagswasser vom Schmutzwasser zu trennen und dem Vorfluter zuzuleiten, ab Unterkante Böschung in offenem Wassergraben.
- 12 Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht zu belastende Fläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Lr = Fläche, die mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Möckmühl zu belasten ist.
- 13 Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)
- 13.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Überflutungsfläche‘:  
Wiesenflächen mit mehr als 50 m<sup>2</sup> sind als zweischürige Wiesen dauerhaft zu unterhalten; es gilt ein Umbruch- und Düngeverbot; Neuanpflanzungen jeglicher Art sind unzulässig.  
*Diese mit Planzeichen (T-Linie) gekennzeichnete Fläche darf nicht zum regelmäßigen Aufenthalt (auch nicht als Hundespazierfläche/-spielfläche, für temporäre Nutzung mit Gartenmöbeln und für Feiern, als Erholungsbereich etc.) genutzt werden. Jegliche Beleuchtung dieser Fläche ist generell untersagt.*
- 13.2 Offene Wassergräben zur Ableitung des Oberflächenwassers aus den bebauten Gebieten in die Jagst sind ab Böschungsfuß der unmittelbar westlich an das Baugebiet angrenzenden Geländestufe zugelassen (Retentionszone der Jagst).  
  
Zulässig sind ausschließlich geradlinig zwischen o.g. Böschung und Flusssufer verlaufende, unbefestigte und max. 0,6 m breite naturnahe Fußwege.
- 13.3 Zur Überwindung des Geländesprungs von der Retentionszone bis zur Baugebiets-ebene können zwischen den Bauquartieren - jeweils einmal - naturnahe, steinlose Stufenanlagen zugelassen werden.
- 14 Fläche für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 (1) 16 BauGB)  
Fläche für den Retentionsraumausgleich des geringfügigen HQ<sub>100</sub>-Einschnitts der Quartiersgarage.
- 15 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)
- 15.1 Vermeidungsmaßnahmen  
Bauzeitenbeschränkung: Das Freimachen des Baufeldes (*auch Abbruchmaßnahmen*) bzw. die Beseitigung von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.
- 15.2 CEF-Maßnahmen  
die als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auszuführen sind:
- 15.2.1 CEF 1: Anlage von zwei Stillgewässern als Ersatzhabitate für Amphibien, z.B. im südlichen Teil des Plangebiets in den hier befindlichen Wiesenflächen an

der Jagst (**Bereich s. Kennzeichnung im Planteil**). Monitoring über zunächst drei Jahre.

- 15.3 CEF 2: Uferabflachung für Amphibien am Ernsteinbach im südlichen Teil des Plangebiets (**Bereich s. Kennzeichnung im Planteil**). Monitoring über zunächst drei Jahre.
- 15.4 CEF 3: Anlage von 7 Steinschüttungen, 10 Totholzhaufen sowie 5 Sandlinsen als Ersatzhabitate für Zauneidechsen und Eiablageplätze in den südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen der stillgelegten Kläranlage, und Anlage von zwei Stillgewässern für die Ringelnatter, z.B. im südlichen Teil des Plangebiets in den Wiesenflächen der Jagst, und Uferabflachung für Reptilien am Ernsteinbach. Monitoring über zunächst drei Jahre.
- 15.5 CEF 4: Für Gebäudebrüter sind Ersatzquartiere in Form von Nistkästen zu schaffen, und zwar  
3 Nistkästen 32 mm in 2,5 – 4 m Höhe  
3 Halbhöhlenkästen an Gebäuden in 2,5 – 4 m Höhe.  
3 Starenhöhlen im Gelände bzw. naher Umgebung (Jagstgehölz).
- 15.6 CEF 5: Aufwertung des Ernsteingrabens durch Etablierung eines Gehölzbestands, Förderung der Zweigbrüter.
- 15.7 CEF 6: **Für Fledermäuse** sind 3 Ersatzquartiere in mindestens drei Meter Höhe an geeigneten Positionen von Fassaden benachbarter Gebäude anzubringen oder alternativ interimsmäßig eine an der Jagst aufgestellte Stellage aus Holz.
- 15.8 Beläge  
Garagenvorflächen, PKW-Stellplätze, Wege, Einfahrten sowie Hof- und Abstellflächen auf privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Schotter, Rasengittersteine, im Sandbett verlegtes Pflaster, versickerungsfähiges Verbundpflaster, o. ä.) herzustellen.
- 15.9 Gewässerrandstreifen  
in einem Abstand von 5,0 m ab Böschungsoberkante entlang der Jagst sind alle in § 38 WHG und § 29 WG B-W genannten Maßnahmen unzulässig.

## **16 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### **16.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen**

Im gesamten Geltungsbereich der Baugebietsflächen (= Bereich I) sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den unten dargestellten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 4.4.5 auszubilden (s. nachfolgende Abbildung).



Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Juli 2016, i. V. m. E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der in untenstehender Abbildung dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Fa. Kurz und Fischer GmbH vom 20.07.21 (Gutachten 13577-01).

## 16.2 Grundrissorientierung

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich II sind keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 -1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Juli 2016 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen bzw. Büro- und Unterrichtsräume) zulässig.

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich II sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Wohnräumen im Sinne der DIN 4109 -1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Juli 2016 nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen. Sofern nachgewiesen wird, dass Beurteilungspegel von 60 dB(A) nachts durch Verkehrslärm eingehalten sind (z.B. in den unteren Stockwerken oder aufgrund vorgelagerter Gebäude), kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

### 16.3 **Belüftung von Schlafräumen**

Im gesamten Geltungsbereich der Baugebietsflächen (Bereich I) ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch Lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisaufgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

### 16.4 **Quartiersgarage**

Zur Verringerung der Schallimmissionen aus dem gesamten Parkhaus sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

16.4.1 vollflächig schallabsorbierende Bekleidung aller Decken der Parkebenen;

16.4.2 Südfassade als geschlossene Konstruktion; sofern im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisaufgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Anlagenlärm eingehalten sind, kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

## 17 **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und sonstige Bepflanzungen**

(§ 9 (1) 25 BauGB)

### 17.1 **Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)**

#### 17.1.1 Pflanzgebot 1: Böschung zur Jagst

Gehölzpflanzung, bestehend aus 2 bis 4 Reihen mit heimischen, freiwachsenden Sträuchern der Pflanzenliste 3; im Reihenabstand von 1,5 m bis 2,0 m, Abstand der einzelnen Gehölze untereinander 1,5 m, Pflanzqualität 2 x verpflanzt, 1,5 m Höhe und größer.

#### 17.1.2 Pflanzgebot 2: Streifen entlang Grenze zur Bahn

Gehölzpflanzung, bestehend aus 2 Reihen mit heimischen, freiwachsenden Sträuchern der Pflanzenliste 3; im Reihenabstand von 1,5 m, Abstand der einzelnen Gehölze untereinander 1,5 m, Pflanzqualität 2 x verpflanzt, 1,5 m Höhe und größer. Innerhalb des Pflanzgebots 2 sind je angefangene 100 qm Pflanzgebotsstreifen 4 Bäume der Pflanzliste 2 zu setzen (Pflanzgebot 3).

#### 17.1.3 Pflanzgebot 3: Einzelbäume

Die durch Pflanzgebot gekennzeichneten Einzelbäume sind als heimische, standortgerechte Laubgehölze der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Stammumfang muss mind. 16/18 cm betragen. Bei solchen Festsetzungen – wenn sie auf Privatgrundstücken liegen - ist auch ein heimischer Obstbaum möglich (Pflanzenliste 1).

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Mit der Lage der Baumstandorte entlang der Brückenstraße kann um bis zu 2.0 m von der Planzeichnung abgewichen werden

#### 17.1.4 Pflanzgebot 4: Baum- und Strauchgruppen

Die durch Pflanzgebot gekennzeichneten Baum- und Strauchgruppen sind als heimische, standortgerechte Laubgehölze der Pflanzliste 2 und 3 zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.



Mit der Lage der Baumstandorte entlang der Brückenstraße kann um bis zu 2.0 m von der Planzeichnung abgewichen werden

- 17.1.5 Pflanzgebot 5: unbebaute Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen  
Pro 200 m<sup>2</sup> angefangener, nicht überbauter Baugrundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum lokaltypischer Sorte der Pflanzenliste 1 oder ein heimischer Laubbaum der Pflanzenliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Die im Plan dargestellten Baumstandorte auf privaten Grundstücken (s. Ziff. 14.1.2) können dabei in Anrechnung gebracht werden.
- 17.1.6 Pflanzgebot 6: Extensive Dachbegrünung  
Flachdächer von Wohn- und Garagengebäuden und von überdachten Stellplätzen sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substratmächtigkeit muss mindestens 10 cm betragen. Ausnahmen bei Dachaufbauten und wohnungsbezogenen Terrassen können zugelassen werden. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in Ergänzung zur Dachbegrünung zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.
- 17.1.7 Pflanzgebot 7: Fassadenbegrünung  
Die Außenflächen des Parkhauses sind - sofern sie dem öffentlichen Raum zugewandt sind - mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Auf je 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m<sup>2</sup> groß und mindestens 0,6 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m<sup>3</sup> betragen.

## 17.2 Pflanzbindung:

- 17.2.1 Pflanzbindung 1: Böschung parallel zum Jagstufers  
Bäume und Sträucher entlang des Jagstufers sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Diese Pflanzbindung dient dem Erhalt des geschützten Biotops Nr. 167211250568 Jagst zwischen Siglingen und Züttlingen, welches das Ufergehölz umfasst. Während der Bauphase sind alle Bäume fachgerecht vor Beschädigungen zu schützen.
- 17.2.2 Pflanzbindung 2: Böschung zwischen unterer und oberer Brückenstraße  
Obstbäume auf einem Wiesenstreifen sowie Gehölze dieser Böschung sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Während der Bauphase sind alle Bäume fachgerecht vor Beschädigungen zu schützen.

## 17.3 Pflanzenlisten

### 17.3.1 Pflanzenliste 1 – Sorten für Obstbäume (Auswahl):

#### Äpfel:

Ananasrenette	Jakob Fischer
Brettacher	Jonathan
Champagner Renette	Kardinal Bea
Cox Orange	Kleiner Fleiner
Freiherr von Berlepsch (Berlepsch)	Liebensteiner
Gehrsers	Öhringer Blutstreifling
Gewürzluiken	Rosenapfel vom Schönbusch
Goldparmäne	Roter von Bellfleur
Göppinger Musch	Schöner aus Boskoop (Boskoop)
Gravensteiner	

Hauxapfel

Birnen:

Alexander Lucas  
Clapps Liebling  
Conference  
Doppelte Philippsbirne  
Gellertes Butterbirne  
Gute Graue

Gute Luise  
Harrow Delight  
Julidechantsbirne  
Pastorenbirne  
Stuttgarter Geißhirtle

Steinobst:

Dolleseppler (Kirsche)  
Ersinger Frühzwetschge  
Große Prinzessinkirsche  
Große schwarze Knorpelkirsche  
Hanita

Hedelfinger Riesenkirsche  
Jojo  
Mirabelle aus Nancy  
Wangenheims Frühzwetschge

Wildobst:

Walnuss  
Edelkastanie  
Vogelbeere

Juglans regia  
Castanea sativa  
Sorbus aucuparia

17.3.2 Pflanzenliste 2 - Laubgehölze:

Feld-Ahorn  
Spitz-Ahorn  
Berg-Ahorn  
Eingrifflicher Weißdorn  
Elsbeere  
Hainbuche  
Vogelkirsche  
Sommer-Linde  
Winter-Linde  
Zweigrifflicher Weißdorn  
Mehlbeere

Acer campestre  
Acer platinoides  
Acer pseudoplatanus  
Crataegus monogyna  
Sorbus torminalis  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Tilia platyphyllos  
Tilia cordata  
Crataegus laevigata  
Sorbus aria

17.3.3 Pflanzenliste 3 - Sträucher:

Echte Hundsrose  
Gewöhnliche Felsenbirne  
Hasel  
Gewöhnliches Pfaffenhütchen  
Gewöhnlicher Liguster  
Gewöhnlicher Schneeball  
Kornelkirsche  
Purpur-Weide  
Roter Hartriegel  
Rote Heckenkirsche  
Salweide  
Schlehe  
Schwarzer Holunder  
Weinrose  
Wolliger Schneeball

Rosa canina  
Amleanchier ovalis  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Viburnum opulus  
Cornus mas  
Salix purpurea  
Cornus sanguinea  
Lonicera xylosteum  
Salix caprea  
Prunus spinosa  
Sambucus nigra  
Rosa rubiginosa  
Viburnum lantana

## 17.3.4 Pflanzenliste 4 – Hecken

Hainbuche Gewöhnlicher Liguster Eibe	Carpinus betulus Ligustrum vulgare Taxus baccata
--------------------------------------------	--------------------------------------------------------

**18** Denkmalschutz § 9 (6) BauGB

Es sind die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG einzuhalten bezüglich der im Plan-  
gebiet liegenden denkmalgeschützten Bereiche

18.1 mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Züttlingen (Archäologische Ver-  
dachtsfläche/ Prüffall Nr. 3M)

18.2 frühneuzeitliches Schloss Assumstadt mit Nebengebäuden, Ökonomie und ehemali-  
ger Wasserleitung (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 8M)

## **B SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

### **(§ 74 LBO)**

#### **1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**

##### 1.1 Dachform / Dachneigung

Es werden gemäß Planeinschrieb (Dachform und Dachneigung) für Hauptgebäude zugelassen:

- SD = Satteldach, Dachneigung (DN) 35-40°
- FD = Flachdach, Neigung bis 5°

Flachdächer sind generell extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt sind.

##### 1.2 Dachdeckung

Geneigte Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farbtönen naturrot bis rotbraun einzudecken. Glänzende (engobierte) Ziegel sind nicht zulässig.

##### 1.3 Außenwände

Die Außenwände sind zu verputzen oder mit Wandbekleidungen zu versehen. Wandbekleidungen aus Kunststoff, Metall, Steinzeug und Keramik sind unzulässig. Grelle oder reflektierende Farben sind nicht zugelassen.

#### **2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

2.1 Unbebaute sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen sind – mit Ausnahme der Flächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen, Terrassen und Nebenanlagen – als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten, mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern (s. A 16 im planungsrechtlichen Textteil) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bedeckungen von Bodenflächen mit Stein-, Kies- Splitt- und Schotter-schüttungen (**Schottergärten**) sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind - sofern nicht technisch erforderlich wie z.B. Gebäudetraufstreifen.- nicht zulässig. **Stufenanlagen an der Böschung zur Überflutungsfläche sind ausschließlich als Erdstufen mit Holzpflöck-Sicherung herzustellen.**

2.2 Einfriedungen dürfen nur als Hecken (s. A 16.3.4 Pflanzenliste 4) oder als begrünte Maschendrahtzäune ausgeführt werden. Sie haben von der öffentlichen Fläche dauerhaft einen Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten und sind bis maximal 1,20 m Höhe zugelassen. Zäune müssen einen Bodenabstand von 0,1 m aufweisen.

2.3 Stützmauern sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 1,20 m zulässig.

2.4 Sichtschutzelemente (Mauern, Pflanzen, Zäune) dürfen nicht höher als 2,0 m sein und sind je Grundstück nur bis zu einer Gesamtlänge von 4,0 m zugelassen.

#### **3 Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO**

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind vorbehaltlich der Regelung in §68 Absatz Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

**4 Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) 1 LBO)**

Je abgeschlossene Wohneinheit sind 1,50 Stellplätze nachzuweisen:

Flächen zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche können als Stellplatz angerechnet werden, sofern sie eine Tiefe von 5,0 m aufweisen.

**5 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**C HINWEISE****1 Grundwasserschutz/ Gewässerschutz**

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und es ist das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich.

**2 Oberflächenwasser**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen der zwischen Brückenstraße und Flusslauf gelegenen Gebäude ist im Trennsystem direkt dem nächsten Vorfluter zuzuleiten, innerhalb des Baugebietes unterirdisch, ab Böschungsfuß des Überschwemmungsgebietes als offener Wassergraben.

**3 Hochwasserschutz**

Auf das Wasserwirtschaftliche Fachgutachten gemäß den Anforderungen des § 78 (3) WHG vom 18.06.21 bezüglich der Hochwassergefahr  $HQ_{\text{extrem}}$  an Jagst und Ersteinbach wird hingewiesen.

**4 Artenschutz**

4.1 Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 21.09.2021 wird hingewiesen.

4.2 Auf die Verbotstatbestände der §§39 – 44 BNatSchG – Beachtung des Artenschutzes bei allen Baumaßnahmen - wird hingewiesen.

4.3 Baufreimachung: Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern 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).

4.4 Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind

unzulässig. Streulicht und Beleuchtungen innerhalb der Tabuzone (Gewässerrandstreifen und Überflutungsfläche) sind zu vermeiden und unzulässig.

- 4.5 Um ein erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko durch Anflugkollisionen insbesondere in Bezug auf gefährdete Brutvogelarten im Vogelschutzgebiet zu minimieren, soll auf große, transparente Glasflächen mit spiegelnden Oberflächen zumindest an Gebäuden an der Außengrenze des Baugebietes verzichtet werden. Sind transparente Flächen an exponierten Stellen zwingend erforderlich, sollte zumindest die Durchsicht deutlich reduziert werden. Wirkungsvoll sind flächige Markierungen oder der Einsatz von halbtransparenten Materialien. Grundsätzlich wird die Verwendung von Gläsern mit geringem Reflexionsgrad empfohlen.
- 4.6 Mit der Umsetzung der im Steckbrief Umweltbelange vom 21.09.2021 vorgeschlagenen Maßnahmen und den im vorliegenden Textteil zum Bebauungsplan „Brückenstraße“ getroffenen Festsetzungen gem. § 9 (20) und (25) BauGB wird der mit dem vorliegenden Verfahren verbundene Eingriff kompensiert.
- 4.7 Pflanzungen müssen in der nächsten Pflanzperiode nach Herstellung, spätestens jedoch im Folgejahr durchgeführt werden.

## 5 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen in den ausgewiesenen Bereichen ist mit archäologischen Funden und Befunden insbesondere zur örtlichen Besiedlungs- und Wirtschaftsgeschichte, sowie der zur barocken Schlossanlage gehörigen wasserbaulichen Anlagen zu rechnen. Dabei kann es sich um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG heimatgeschichtlicher und wissenschaftlich-dokumentarischer Bedeutung handeln, an deren Erhaltung grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht.

Wer also im Zuge von Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde gemäß § 20 DSchG anzuzeigen.

Vor Beginn jeglicher Maßnahmen bedarf es einer archäologischen Untersuchung ausgewiesener Relevanzflächen die durch Baufenster, Leitungsbau oder sonstige Erdarbeiten berührt sind. Diese Maßnahme dient dazu, ggfs. Kulturdenkmale, die von Bauvorhaben beeinträchtigt oder zerstört werden, bauvorgreifend fachgerecht zu dokumentieren.

Dazu sind nach Vorgabe des Landesamtes für Denkmalpflege zunächst archäologische Sondagen zielführend.

## 6 Bodenschutz

Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV vom 12.07.1999) hingewiesen.

- 6.1 Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die

den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

- 6.2 Für das Plangebiet ist ein Altlastenfall (00648-000) der Kategorie B im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt. Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß §3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG vom 14.12.2004) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

## **7 Sonstige Hinweise**

- 7.1 Energiegewinnungsanlagen müssen - sofern solche vorgesehen sind - mit einer detaillierten Beschreibung in den Baugenehmigungsunterlagen dargestellt werden.
- 7.2 Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
- 7.3 [Auf die Verbotstatbestände nach § 78 c WHG – Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten – wird hingewiesen](#)

## **8 Bauantragsunterlagen**

Für die Einzelbaugenehmigungen der ersten Gebäudereihe zum Gewässer sind den Bauunterlagen Unbedenklichkeitsbescheinigungen einer im Artenschutz fachkundigen Person beizulegen.

## D RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**  
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**  
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)**  
vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233)