TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich der Rosengartenstraße“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen:				
	BauGB	(Baugesetzbuch)	BauNVO	(Baunutzungsverordnung)
	LBO	(Landesbauordnung BW)	DSchG	(Denkmalschutzgesetz BW)
	i. V. m.	(in Verbindung mit)	i. S. v.	(im Sinne von)

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 12 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Es wird „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt i. S. v. § 4 BauNVO.

1.2 I. S. v. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Bedingte Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a Satz 1 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB):
Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der nach Nr. 1.1 und 1.2 festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig, soweit die geänderten Verpflichtungen weiterhin mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem Vorhaben- und Erschließungsplan vereinbar sind.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone (Rechtsplan) angegebenen Werte für die Obergrenzen zur Gebäudehöhe i. S. v. § 18 BauNVO, diese festgesetzt durch die Firsthöhe (FH), zur Grundflächenzahl (GRZ) i. S. v. § 19 BauNVO sowie zur Zahl der Vollgeschosse i. S. v. § 20 BauNVO. Die Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

2.2 Höhe baulicher Anlagen:
Die Firsthöhe (FH) ist am höchsten Punkt des Gebäudes nachzuweisen (letztes raumabschließendes Bauteil).

2.2.1 Untere Bezugsebene:
Als untere Bezugsebene (Bezugshöhe) zur Ermittlung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche (Rosengartenstraße) in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgesetzt.

© 2026 InfraPro

2.2.2 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
Die Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung, wie z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugs-, Kälte- und Klima-Anlagen etc., um bis zu 1,50 Meter überschritten werden, sofern diese Anlagen oder Bauteile einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst über der Dachhaut hoch sind.

2.3 Grundflächenzahl:
Es wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 (GRZ I) als Obergrenze festgesetzt.

2.3.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ II):
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO ist abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 (GRZ II) zulässig.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO):
Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO):

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und eine Baulinie festgesetzt.

3.2.2 Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß i.S.v. § 23 Abs. 2 BauNVO bis zu 1,50 m ist zulässig, wenn die Gebäudeteile im Einzelnen nicht breiter als 3,50 m sind. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzten Baugrenzen und die Bauline ist zulässig.

3.2.3 Terrassen und Balkone sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Stellplätze und Garagen

4.1 Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ zulässig.

5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

5.1.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Grundstücksfreiflächen:
Private Wege, Stellplätze und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind teilversiegelt beziehungsweise wasserdurchlässig auszuführen. Die Wasserdurchlässigkeit muss sich auf den gesamten Schichtenaufbau einschließlich Tragschicht und Unterbau erstrecken und dauerhaft erhalten bleiben.

© 2026 InfraPro

Andere Befestigungsarten sind allgemein zulässig, wenn
- wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange eine andere Ausführung erfordern oder
- das auf den betreffenden privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser vollständig einer anderweitigen Versickerung oder Verdunstung zugeführt oder in dafür geeigneten Behältnissen, insbesondere Zisternen, gesammelt und einer weiteren Nutzung beziehungsweise Bewirtschaftung zugeführt wird.

Die Zulässigkeit nach Satz 2 gilt unmittelbar. Einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB bedarf es nicht. Regelungen zur Herstellung der Barrierefreiheit bleiben unberührt.

5.1.2 Regenfallrohre:
Die Verwendung von Regenfallrohren, Dachrinnen und sonstigen Metallen im Bereich der Dachflächen aus unbehandeltem Titan-Zink, Kupfer oder Aluminium ist unzulässig.

5.1.3 Flächenabdeckungen mit Stein / Schotter / Kies (sogenannte vegetationsfreie Schottergärten) anstelle von Vegetationsflächen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind unzulässig; zulässiger Terrassen-/ Freisitzflächen, Wege-sowie Hof-/ Stellplatzflächen sind hiervon ausgenommen.

5.2 Maßnahmen zum Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen:

V3: Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung:
Es sind ausschließlich insektenschonende, voll abgeschirmte Leuchten zulässig, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio (ULR) = 0 %). Dabei ist nur der gewünschte Bereich zielgerichtet zu beleuchten. ~~Die Gebäude- und Freiflächenbeleuchtung ist auf das zwingend erforderliche Mindestmaß bzw. die betriebliche Notwendigkeit zu beschränken~~ (gestrichen). Es sind ausschließlich Lichtquellen zulässig, die einen geringen UV- und Blaulichtanteil aufweisen. Die Farbtemperatur darf max. 2.800 Kelvin betragen (warmweise LED-Leuchtmittel, z.B. bernsteinfarbene Amber-LED oder Natriumdampflampen). Flächige Fassadenbeleuchtungen, nicht abgeschirmte offene Wandleuchten, Sky-Beamer, Bodenstrahler zur Anstrahlung von Gehölzen oder Vegetationsbeständen, sind unzulässig.

V4: Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm sowie eine Maschengröße von mindestens 15 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen. Bei der Errichtung von Zäunen sind die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen zu beachten.

V5: Vermeidung von Vogelschlag an transparenten und spiegelnden Bauteilen:
Bauliche Anlagen sind so auszuführen, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Vögel an transparenten oder spiegelnden Bauteilen nicht signifikant erhöht wird. Vogelsicher auszuführen sind:
1. transparente Verglasungen, die Durchsichten durch Gebäude oder bauliche Anlagen auf die dahinterliegende freie Landschaft, den Himmel oder Vegetationsstrukturen ermöglichen;
2. transparente Eckverglasungen, bei denen eine Durchsicht über Eck möglich ist;
3. freistehende transparente Glasflächen, insbesondere Windschutzwände, Trennwände und sonstige freistehende Glaselemente;
4. transparente Balkon- und Terrassenbrüstungen sowie vergleichbare Absturzsicherungen und
5. zusammenhängende, ungegliederte transparente oder spiegelnde Glasflächen mit einer Fläche von mehr als 3,0 m².

© 2026 InfraPro

Die vogelsichere Ausführung ist durch ausreichend opake, mattierte, eingefärbte oder strukturierte Materialien oder durch flächig über die gesamte gefährdete Glasfläche verteilte, kontrastreiche und dauerhaft wirksame Markierungen herzustellen. Markierungen sind auf der Außenseite beziehungsweise auf der der Anflugrichtung zugewandten Seite anzubringen, soweit nicht durch eine andere konstruktive Ausführung eine mindestens gleichwertige Schutzwirkung nachgewiesen wird. Bei Verwendung geprüfter Markierungen ist eine hohe Wirksamkeit durch ein anerkanntes standardisiertes Flugtunnelverfahren mit einer Anflugrate von weniger als 10 % nachzuweisen.
Ausschließlich aus UV-reflektierenden oder UV-absorbierenden Elementen bestehende Markierungen, UV-Stifte, einzelne Aufkleber sowie einzelne Greifvogelsilhouetten gelten nicht als geeignete Schutzmaßnahmen.
Einzelne Fensteröffnungen einer üblichen Lochfassade unterliegen nicht allein aufgrund einer Glasfläche von mehr als 0,5 m² der Kennzeichnungspflicht, sofern sie keine der in Satz 2 genannten kollisionsgefährlichen Eigenschaften aufweisen.

5.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB):

5.3.1 Pflanzenauswahl:
Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, gebietsheimische Gehölze (Naturraum 226 Bergstraße, Vorkommensgebiet 4.2, Oberrheingraben) aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:
Bäume:
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Wildapfel (Malus sylvestris) und Wildbirne (Pyrus pyraster).
Sträucher und Hecken:
Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare), Hundsrose (Rosa canina) und Wolliger Schneeball (Viburnum lantana).
Für Bäume ist mindestens die Pflanzqualität „Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16–18 cm“ zu verwenden. Sträucher sind mindestens in der Pflanzqualität „zweimal verpflanzt, 60–100 cm“ zu pflanzen.

5.3.2 Dachbegrünung:
Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden mit einer Dachneigung bis einschließlich 15° und einer Dachfläche von mehr als 10 m² sind auf mindestens 75 % ihrer Dachfläche (Mindestdachfläche) extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer durchwurzelbaren Substratstärke von mindestens 15 cm herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind mit einer artenreichen, standortgerechten und trockenheitsverträglichen Kräuter-Gräser-Mischung zu begrünen. Die Mischung muss Kräuter, mehrjährige Blühpflanzen und trockenheitsverträgliche Gräser enthalten. Reine Sedum-Matten, Sedum-Monokulturen und überwiegend aus Sedum-Arten bestehende Begrünungen sind unzulässig. Sedum-Arten dürfen lediglich als untergeordnete Beimischung verwendet werden.
Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen, Dachöffnungen, Dachausstiege, Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sowie die für deren Betrieb und Wartung zwingend erforderlichen Zugangs- und Bewegungsflächen. Diese Flächen sind bei der Ermittlung der maßgeblichen Mindestdachfläche ausgenommen.

© 2026 InfraPro

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig und mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Die Module sind so anzuordnen und aufzuständern, dass die dauerhafte Entwicklung und Unterhaltung der darunterliegenden Dachbegrünung gewährleistet bleibt. Die unter den Modulen liegenden Vegetationsflächen werden auf den zu begrünenden Dachflächenanteil der Mindestdachfläche angerechnet.
Es wird darauf hingewiesen, dass grundwasserschädliche Biozide als Durchwurzelungsschutz, insbesondere bei Bitumenflachdachabdichtungen, nicht eingesetzt werden dürfen, wenn das auf den betreffenden Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Versickerung zugeführt werden soll.

5.3.3 Herstellung und Unterhaltung:
Alle Pflanzungen sind spätestens innerhalb der ersten auf die Bezugsfertigkeit des Vorhabens folgenden Vegetationsperiode fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan - örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

1 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

1.1 Standplätze für Abfallbehälter sind bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,80 m betragen. Als Material sind eine Holz-Stahlkonstruktion mit einem Rankgerüst oder begrüntes Mauerwerk zu verwenden.

1.2 Einfriedungen sind ausschließlich als lebende Hecken sowie Strauchpflanzungen oder offene Metallzäune (z. B. Stabgitterzäune) bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig. Geschlossene Ansichtsflächen (z. B. durch in Metallzäune eingebundene flächige Einlassungen oder Folien) sind unzulässig.
~~Die Verwendung von Thuja-, Chamaecyparis- oder Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus) - Hecken ist unzulässig~~ (gestrichen).

1.3 Als Bezugspunkt für die maximalen Höhenfestsetzungen in den vorstehenden Nrn. 1.1 und 1.2 wird die Oberkante der unmittelbar am jeweiligen Bauteil anschließenden genehmigten Geländeoberfläche festgelegt; bei beidseitig unterschiedlicher Geländeoberfläche ist die niedrigere Geländeoberfläche maßgeblich. Aufschüttungen allein zur Erhöhung des Bezugspunkts bleiben außer Betracht. Die Regelung gilt einheitlich für Sichtschutz und Einfriedungen.

1.4 Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig.

1.5 Zulassung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 74 Abs. 1 Satz 2 LBO):
Die Errichtung, Änderung und Nutzung von Anlagen zur photovoltaischen und solarthermischen Nutzung sowie sonstiger Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien einschließlich der technisch erforderlichen Nebenanlagen wird durch die örtlichen Bauvorschriften nach den Nrn. 1.1 bis 1.3 nicht eingeschränkt. Entgegenstehende Anforderungen an Gestaltung, Material, Begrünung, Sichtschutz, Art oder Höhe sind

auf solche Anlagen nicht anzuwenden. Zwingende Anforderungen insbesondere des Brandschutzes, der Standsicherheit und der Verkehrssicherheit sowie sonstige fachgesetzliche Anforderungen bleiben unberührt.
Die Regelung knüpft konkret an die vorhandenen Vorschriften zu Abfallbehälterstandplätzen und Einfriedungen an. Sie vermeidet zugleich eine missverständliche schrankenlose Freistellung von zwingenden Sicherheitsanforderungen.

2. Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (§ 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 LBO)

Für die westliche Außenwand des im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Hauptgebäudes, deren Lage durch die im Rechtsplan festgesetzte Baulinie bestimmt wird, findet § 5 Abs. 7 LBO keine Anwendung. Die Tiefe der vor dieser Außenwand erforderlichen Abstandsfläche wird auf 1,73 m festgesetzt. Für alle übrigen Außenwände und Gebäudeteile gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung uneingeschränkt. Die Abstandsflächen müssen vollständig auf dem Baugrundstück liegen. Maßgeblich ist die Außenkante der fertiggestellten Außenwand einschließlich Wärmedämmung und Fassadenbekleidung.
Die Anforderungen an den Brandschutz sowie die sonstigen Anforderungen der Landesbauordnung bleiben unberührt.

3. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer dauerhaft betriebsbereiten Zisterne zu sammeln. Das nutzbare Speichervolumen muss mindestens 5,0 m³ betragen.
Das in der Zisterne gesammelte Niederschlagswasser ist zur Bewässerung der Grundstücksfreiflächen zu verwenden, eine Verwendung als Brauchwasser ist zulässig und wird empfohlen. Trinkwasserleitungen und Brauchwasseranlagen sind entsprechend den einschlägigen technischen und hygienischen Anforderungen dauerhaft voneinander zu trennen.
Der Überlauf der Zisterne ist vorrangig auf dem Baugrundstück über eine ausreichend mächtige belebte Bodenzone schadlos zu versickern. Ist eine Versickerung aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse, der Anforderungen des Grundwasserschutzes oder sonstiger wasserwirtschaftlicher Belange nicht zulässig oder technisch nicht möglich, ist die Einleitung in den Kanal in Abstimmung mit dem Kanalnetzbetreiber zulässig. Wasserrechtliche Erlaubnisvorbehalte bleiben unberührt.

C Hinweise

1. Rechtsvorschriften

Die dem Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (z. B. Gesetze, Verordnungen oder DIN-Normen) können im Rathaus der plangebenden Gemeinde Hirschberg a.d.B., Großsachsener Str. 14 in 69493 Hirschberg a.d.B., während der Dienstzeiten eingesehen werden. Die Dienstzeiten können online abgerufen werden unter: https://www.hirschberg-bergstrasse.de/

© 2026 InfraPro

2. Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Grundstücksfreiflächen im Plangebiet darf nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es u.a. flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden. Die geltenden Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Niederschlagswasser, das von Metalldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig, die Einleitung in das Grundwasser / in den Vorfluter ist erlaubnispflichtig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser wird empfohlen, als Material für die Dacheindeckung (auch zur Fassadenverkleidung z.B. bei Dachgauben) sowie für Regenrinnen und -fallrohre, keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Blei) zu verwenden. Auf die Festsetzung in Teil A, Nr. 5.1.2 wird verwiesen.

3. Ingenieurgeologie

Mit lokalen Auffüllungen, die ggf. zur Lastabtragung ungeeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Rahmen der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020, auch in Bezug auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens, vor Bau- und Planungsbeginn empfohlen.

4. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde, insbesondere Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste oder Knochen, sowie archäologische Befunde, insbesondere Gräber, Mauerreste, Brandschichten oder auffällige Erdverfärbungen, sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Die ausführenden Unternehmen sind vor Beginn der Erdarbeiten auf diese Verpflichtungen hinzuweisen. Zuwiderhandlungen gegen die Pflichten nach § 20 Abs. 1 DSchG können gemäß § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

5. Vorsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

5.1 Der Eintrag umweltschädlicher Stoffe in den Boden ist zu vermeiden.

5.2 Mit unbelastetem Oberboden und Bodenmaterial ist bei der Um- und Zwischenlagerung fachgerecht umzugehen. In den zukünftigen Grünflächen- und Versickerungsbereichen gilt die Bundesbodenschutz-verordnung, insbesondere deren Vorgaben für Auffüllungen. Für technische Bauwerke gilt die Ersatzbaustoffverordnung.

© 2026 InfraPro

6. Nachsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrunds zu achten. Werden Auffälligkeiten festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen oder aus denen sich der Verdacht einer schadstoffbedingten schädlichen Bodenveränderung ergibt, ist die Baumaßnahme einzustellen, ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen und die zuständige Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Schädliche Bodenverunreinigungen i. S. d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

7. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Baumaßnahmen oder Pflanzarbeiten im Nahbereich vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragte über deren genaue räumliche und Tiefenlage bei den betroffenen Versorgungsunternehmen zu informieren, um mögliche Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die gemäß den technischen Regelwerken erforderlichen Sicherheitsabstände zu Leitungen sind zu beachten und einzuhalten.

8. Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen bei Gehölzbeseitigung und Baufeldfreimachung

Die Verbote der §§ 39 und 44 BNatSchG gelten unmittelbar und unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

V1: Beschränkung der Rodungszeit:
Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28. / 29. Februar des Folgejahres erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände wie Brombeerhecken. Auch außerhalb dieses Zeitraums dürfen aktuell besetzte Nester sowie geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Dies gilt insbesondere für dauerhaft bestehende oder regelmäßig wiederkehrend genutzte Lebensstätten, solange deren ökologische Funktion fortbesteht.
Unmittelbar vor Beginn von Gehölzbeseitigungen und Geländevorbereitungen ist der betroffene Bereich durch eine fachkundige Person auf aktuell besetzte Nester und geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu kontrollieren. Bei einem positiven Befund sind die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V2: Beschränkung der Ausführungszeiten für die Geländevorbereitung:
Das Abschieben der Vegetationsdecke und Baustellenvorbereitungen müssen außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen.
Maßnahmenalternative:
Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, müssen die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle); sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und danach die Arbeiten unmittelbar durchzuführen.

© 2026 InfraPro

Gesetzliches Verbot der Fassadenbeleuchtung:
Nach § 21 Abs. 2 NatSchG BW ist es verboten, Fassaden baulicher Anlagen vom 1. April bis zum 30. September ganztägig sowie vom 1. Oktober bis zum 31. März zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr zu beleuchten. Ausgenommen sind Beleuchtungen, die aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder durch beziehungsweise aufgrund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben sind. Die Naturschutzbehörde kann nach § 21 Abs. 6 NatSchG BW bei Vorliegen eines wichtigen Grundes eine Ausnahme zulassen.
Die Festsetzung zur insekten- und vogelfreundlichen Außenbeleuchtung bleibt daneben uneingeschränkt zu beachten.

9. Nachbarrechtliche Grenzabstände für Einfriedungen und Gehölze

Unabhängig von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Einfriedungen sowie bei der Anpflanzung von Hecken, Sträuchern, Bäumen und sonstigen Gehölzen die Grenzabstands-, Höhen- und Rückschnittsbestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg, insbesondere die §§ 12 bis 18 NRG, in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

© 2026 InfraPro