

GEMEINDE EIGELTINGEN

BEBAUUNGSPLAN

# BOLLENBERG NORD

GEMARKUNG EIGELTINGEN

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALT

A.	GRUNDLAGEN	2
B.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
C.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
D.	HINWEISE	16

## A. GRUNDLAGEN

### 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020

Naturschutzgesetz (Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015 geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233) m.W.v. 31.12.2020

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233) m.W.v. 31.12.2020

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873) m.W.v. 15.12.2020

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021

## 2. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (Rechtsplan) mit Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) festgelegt.

Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst. Nrn.:

8 Teil, 8/4 Teil, 2295/1 Teil, 2565 Teil, 2586 Teil, 2589 Teil, 2590 Teil, 2591 Teil, 3105 Teil

## B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4, Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

1.2. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.

1.3. Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind zulässig

- Beherbergungsgewerbe ausschließlich in Form von Ferienwohnung.  
Die Ferienwohnung kann gem. §13a BauNVO sowohl in der Einstufung als Beherbergungsgewerbe oder als wahlweise als nicht störenden Gewerbebetrieben erfolgen.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind nicht zulässig

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Hinweis:

Gemäß § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in Räumen im Gebäude zulässig.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Höhe der baulichen Anlagen (HF),
- die Zahl der Vollgeschosse.

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles maßgebend.

## 2.2. Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf betragen: 0,40

Hinweis: Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen dürfen die Grundfläche um bis zu 50 % überschreiten.

Hinweis: Terrassen und Balkone sind auf die Grundfläche anzurechnen.

## 2.3. Zahl der Vollgeschosse

§ 20 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 LBO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2, WA3 wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt mit:

max.2 Vollgeschossen.

Die Zulassung eines Untergeschosses als Vollgeschoss wird ausgeschlossen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt mit:

max.2 Vollgeschossen.

Zusätzlich darf das Tiefgaragengeschoss als Kellergeschoss zum Vollgeschoss werden.

Der Einbau von Wohnungen in diesem Tiefgaragengeschoss ist nicht gewünscht und nicht zulässig.

## 2.4. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden festgesetzt durch:

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
- Wandhöhe (WH)
- Firsthöhe (FH)

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen.

## 2.5. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dient nur als Bezugshöhe zur Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung bezogen auf das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN2016) in „m ü. NHN“ bestimmt. Die endgültige Rohfußbodenhöhe (RFB) des ausgeführten Bauvorhabens kann von dieser Bezugshöhe abweichen, es wird jedoch empfohlen sich an ihr zu orientieren

Als endgültige Rohfußbodenhöhe (RFB) wird die der festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) am nächsten liegende Ebene betrachtet, auch wenn darunter weitere Vollgeschosse möglich sind.

Bei Abweichungen der endgültigen Rohfußbodenhöhe (RFB) von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach oben werden die Wand- und Firsthöhen ab der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als unterer Bezugspunkt gemessen.

Bei Abweichungen der endgültigen Rohfußbodenhöhe (RFB) von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach unten werden die Wand- und Firsthöhen ab der endgültigen Rohfußbodenhöhe (RFB) als unterer Bezugspunkt gemessen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe von freistehenden Garagen und Carports darf maximal 50 cm oberhalb bzw. unterhalb der mittleren Höhe deren Zufahrt liegen. Die mittlere Höhe wird in der Mitte der Zufahrt an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßengrundstück gemessen.

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Es wird empfohlen Kellergeschosse hochwassersicher und aufgrund möglicher unterirdischer Wasserströme wasserdicht auszuführen.

## 2.6. Wandhöhe (WH)

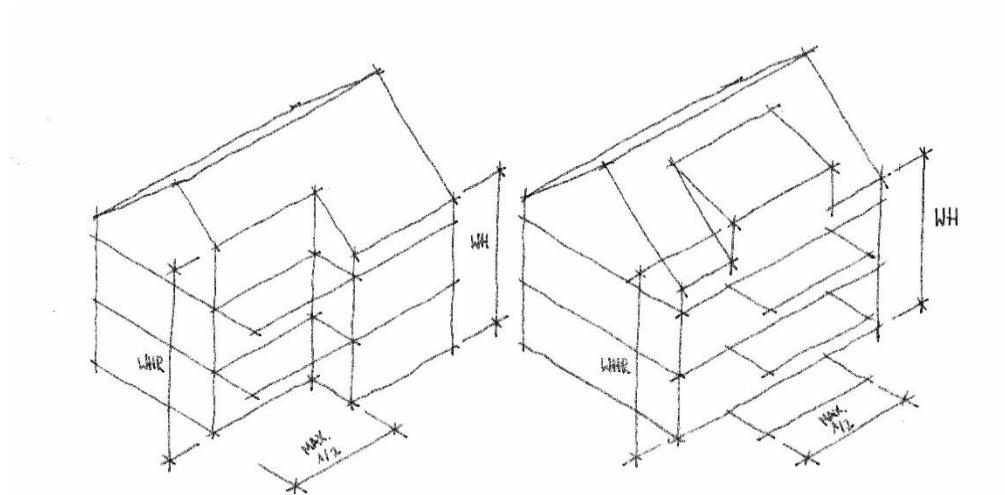
Die Wandhöhe wird gemessen ab dem unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.

Sie ist festgelegt mit (WH):

im Allgemeinen Wohngebiet WA1:	bis zu 6,25 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA2+WA3 + WA4:	bis zu 7,00 m

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2+3+4 bezieht sich bei Flachdachgebäuden die Wandhöhe auf die Oberkante der Brüstung im Attikageschoss.

Bei Sattel- und Pultdächern oder bei Wiederkehren darf bei Rücksprüngen auf einer Länge von max. 1/2 der Gebäudelänge die Wandhöhe (WHR) die festgesetzte Wandhöhe (WH) um max. 1 m überschritten werden.



## 2.7. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird gemessen ab dem unteren Bezugspunkt

- bis zum First der Dachoberfläche (HFS) bei Satteldächern (beidseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen  $DN \geq 25^\circ$  siehe Örtliche Bauvorschriften)
- bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche (HFP) bei Pultdächern (einseitig geneigte Dächer mit Dachneigung  $DN \geq 15^\circ$  siehe Örtliche Bauvorschriften)
- bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche (HFFD) oder gegebenenfalls der Oberkante Attika bei Flachdächern und allen anderen geneigten Dächern bis  $15^\circ$  Dachneigung (siehe Örtliche Bauvorschriften)

Sie ist wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (FHS):

im Allgemeinen Wohngebiet WA1:	bis zu 8,40 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA2:	bis zu 9,75 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA3:	bis zu 11,00 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA4:	bis zu 11,75 m

Für Pultdächer mit (FHP):

im Allgemeinen Wohngebiet WA1:	bis zu 7,50 m
--------------------------------	---------------

Für Flachdächer mit (HFFD):

im Allgemeinen Wohngebiet WA1:	bis zu 6,50 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA2+ WA3+ WA4 :	bis zu 9,00 m

Höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer werden bei der Höhenfestsetzung wie Satteldächer behandelt.

Die Firsthöhe von Flachdachgebäuden bezieht sich auf die Oberkante der Attika des zurückgesetzten Attikageschosses entsprechend den Örtlichen Bauvorschriften.

Bei Flachdachgebäude dürfen aufgeständerte Anlagen zur Energiegewinnung die Flachdachfirsthöhe (FHFD) um max. 50 cm überschreiten.

Hinweis: Entsprechend den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften werden Dächer mit Dachneigungen unter 15° wie Flachdächer behandelt.

### 3. BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
i.V.m. § 22 BauNVO

im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2, WA3:

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Einschränkung, dass entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

im Allgemeinen Wohngebiet WA4:

Es gilt die abweichende Bauweise nach § 22 mit Festsetzung, dass die Tiefgarage auf der Südseite auf der Grenze errichtet werden muss. Die Gebäude sind ansonsten mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Die Länge darf höchstens 50 m betragen.

### 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Balkone, mit dem Gebäude verbundenen Terrassen und untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen die Baugrenzen bis zu 1,0 m überschreiten dürfen.

Hinweis: Dabei sind immer die Regelungen der Landesbauordnung zu Nachbargrundstücken/Nachbargebäuden und zu den Abstandsflächen vorrangig zu beachten.

### 5. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, sind in Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind oder in Flächen mit Leitungsrechten nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fußwege und Treppen im Rahmen der Gartenanlagen.

Hinweis: Die Regelungen zum Abstand von öffentlichen Grundstücken entsprechend der Örtlichen Bauvorschriften sind zu beachten.

## 5.2. PKW-Garagen, Carports und Stellplätze

### Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2, WA3:

In der Planzeichnung werden bevorzugte mögliche Standorte vorgeschlagen. PKW-Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor der Einfahrtsseite von Garagen ist ein sogenannter „Stauraum“ von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen. Allseitige offene Stellplatzüberdachungen, sogenannte Carports (CA) können auch ohne Stauraum ausgeführt werden. Sie müssen jedoch gemäß den Örtlichen Bauvorschriften einen Mindestabstand zur Straße einhalten. Sofern diese mit seitlichen Wänden ausgestattet werden sind sie wie Garagen zu behandeln.

Hinweis: Eine Befreiung von der Stauraumverpflichtung durch Einbau von elektrischen Torantrieben kann nicht erteilt werden, da damit beim Rückwärtsausfahren trotzdem keine ausreichende Sicht in den Verkehrsraum gewährleistet werden kann.

Hinweis: Stützmauern und Einfriedung dürfen die Sicht beim Ausfahren in den Öffentlichen Raum nicht einschränken (siehe Örtliche Bauvorschriften)

### Allgemeines Wohngebiet WA4:

Im Rechtsplan sind Flächen mit der Zweckbestimmung Garagen (GA) ausgewiesen. 70% der notwendigen Stellplätze sind in Garagen unterzubringen. Diese sind als Tiefgaragen oder integriert in das Gebäude auszuführen. Freistehende Garagen- und Carportanlagen sind unzulässig. Vor der Einfahrtsseite von Tiefgaragen ist ein sogenannter „Stauraum“ von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen. Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### Hinweise:

Gemäß der Örtlichen Bauvorschriften darf der Stauraum zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

## 6. ANZAHL VON WOHNEINHEITEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten werden begrenzt auf:

im Allgemeinen Wohngebiet WA1+ WA2+ WA3:	1 Einheit je 200 m <sup>2</sup> Baulandfläche.
im Allgemeinen Wohngebiet WA4:	1 Einheit je 125 m <sup>2</sup> Baulandfläche.

## 7. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

### 7.1. Anbauverbotszone

Entlang der Kreisstraße K 6114 wird auf einem Abstand von 10,0 m zum Fahrbahnrand eine Anbauverbotszone festgesetzt. Diese ist mit Planzeichen 15.8 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche



sind Nebenanlagen gem. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie Garagen Stellplätze und untergeordnete Bauteile der Hauptgebäude nicht zulässig.

## 7.2. Sichtfelder

Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung, als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen RAS 06 und der Richtlinie zur Anlage von Landstraßen RAL einzuhalten. Des Weiteren sind auch die Grundstückszu- und -ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.

Die notwendige Länge des Sichtstrahls für die nördliche Ausfahrt aus dem Plangebiet auf die Kreisstraße 6114 beträgt bei einer Geschwindigkeitsreduktion auf 70 km/h für Fahrzeuge aus Richtung Homberg Orts auswärts 110 m und Orts einwärts 110 m. Die notwendige Länge des Sichtstrahls für die südwestliche Ausfahrt aus dem Plangebiet auf die Kreisstraße 6114 beträgt innerhalb der geschlossenen Ortschaft und einer Geschwindigkeit von 50 km/h in beide Richtungen 70 m.

Auszug aus der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06, Seite 124

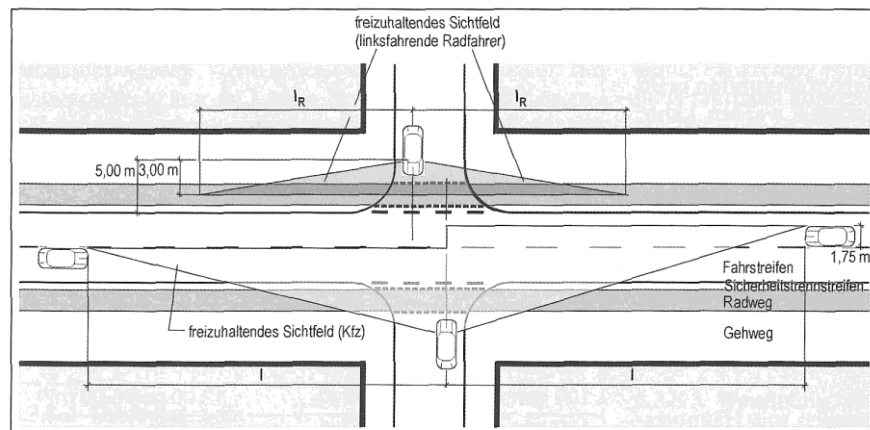


Tabelle 59: Schenkellänge l der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge

$V_{zul}$	Schenkellänge l
30 km/h	30 m
40 km/h	50 m
50 km/h	70 m
60 km/h	85 m
70 km/h	110 m

Bild 120: Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge und Radfahrer

## 8. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Angrenzende Feldwege und außerhalb des Geltungsbereichs liegende Straßen dürfen nicht zur Erschließung des Baulandes genutzt werden.

Zur Sicherung der öffentlichen Grünflächen an den Erschließungsstraßen sowie von erhaltenswerten Bäumen (PFB) sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt mit Planzeichen 6.4 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) festgesetzt.

## 9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Aufschüttung und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden. Die Anschlussflächen der privaten Grundstücke sollen höhenmäßig an die Verkehrsflächen durch entsprechende weiche Modellierung des Geländes, angepasst werden.

## 10. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zur Stromversorgung sind Versorgungsflächen für die Trafostation / Verteilung ausgewiesen. Da das bestehende Gebäude möglicherweise nicht genehmigungsfrei ist, wurde eine entsprechende Grundstücksfläche ausgewiesen, die zur Einhaltung der Grundflächenzahl notwendig ist.

Am Nordrand des Plangebiets ist ein Leitungsrecht zugunsten Dritter (Telekom) mit 3 m Breite auf privaten Grundstücken eingetragen.

Sofern entlang des Grundstücks kein Gehweg vorhanden ist, muss eine Aufstellfläche auf einem privaten Grundstück für die Bereitstellung der Müllgefäße am Abholtag ausgewiesen werden.

Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden. Die Standorte der Straßenbeleuchtung insbesondere auf privaten Grundstücken sind bei der Außenanlagenplanung und bei der Anlage der Grundstückszufahrten zu berücksichtigen.

## 11. FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung im Plan eingetragen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Verlegung und Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

Hinweis: Die Leitungsrechte werden im Rahmen der Grundstücksbildung bereits durch die Gemeinde in das Grundbuch eingetragen.

Bereiche mit Leitungsrechten sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken freizuhalten. Anderweitige als die Hausgartennutzung sind nur nach Prüfung und Zustimmung durch das Versorgungsunternehmen bzw. den Leitungsträger zulässig.

## 12. MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ UND ZUR VERMEIDUNG VON TATBESTÄNDEN NACH § 44 ABS. 1 BNATSchG

§ 44 Abs. 1 BNatSchG

Schutz der Fledermaus-Population durch:

- Verzicht von Flutlichtstrahlern an Kränen etc. Während der Bauzeit
- Verwendung von Leuchten mit UV-reduzierter Abstrahlung
- Verwendung von Planflächenstrahlern ohne seitliche Abstrahlung
- keine Verwendung himmelwärts gerichteter Strahler
- Höhe des Leuchtkörpers so niedrig wie möglich
- Begrenzung der Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß
- Wahl einer niedrigen Farbtemperatur < 3000 Kelvin
- die, der „Sicherheit“ dienenden Beleuchtungskörper sind, soweit betriebstechnisch möglich und zulässig, durch Bewegungsmelder anzusteuern, um eine Dauerbeleuchtung zu vermeiden
- Gartenbeleuchtungen, insbesondere zur freien Landschaft hin, sind auszuschließen

Bauzeitbeschränkung (Brutvögel und Fledermäuse)

- Beschränkung der Bauzeit für die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen) analog zum § 39 BNatSchG auf den Zeitraum zwischen 30. September und 1. März
- Höhlenkontrolle und Sicherung von Höhlenbewohnern vor Fällung der Bäume bzw. danach, bei Unerreichbarkeit der Baumhöhlungen

Schutz der Vögel

Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sind geeignete Maßnahmen wie z.B. die Verwendung von sog. Vogelschutzglas zu ergreifen. Hierzu sollten bereits im Vorfeld geeignete Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Hinweise: schweizerische Vogelwarte Sempach ([www.vogelglas.info](http://www.vogelglas.info))

Detaillierte Angaben zu den nachfolgenden Maßnahmen sind dem Umweltbeitrag des Büros für Freiraumplanung Beate Schirmer zu entnehmen.

## 13. VORGEZOGENEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ (CEF-MASSNAHMEN)

§ 44 Abs. 5 BNatSchG

CEF - Vorgezogene Ausgleichmaßnahme

Vor Baubeginn müssen die als Leitlinie und Trittsteinfunktion für Fledermäuse vorgesehenen Bäume entlang des südlichen Feldwegs auf Flst. Nr. 2560 gepflanzt werden. Der Erhalt der Bäume PFB 1 + PFB 2 dient der Stärkung der Leit- und Trittsteinfunktion.

## 14. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

§ 9 Abs. 1a BauGB

Die Schwerpunkte des Eingriffs liegen in den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie dem Boden. Die Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung können nicht durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Im Schutzgut Flora / Fauna ergibt sich ein Defizit Bestand / Planung innerhalb des Plangebietes im

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Diese beträgt – 73.744 Ökopunkte. Nach der Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden-Württemberg ergibt sich im Schutzgut Boden ein verbleibendes Defizit von – 206.653 Ökopunkten. Hieraus ergibt sich ein Gesamtdefizit von -280.397 Ökopunkten. Der Eingriff in die Schutzgüter ist durch die nachfolgenden Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Ersatzmaßnahme/ Kompensationsleistung in Ökopunkten (ÖP)

ÖKM 5	110.875 ÖP
ÖKM 10	40.299 ÖP
ÖKM 11	131.505 ÖP
CEF 1	2.280 ÖP
Gesamtsumme	282.679 ÖP

Mehrere, außerhalb des Plangebiets liegende, externe Ersatzmaßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde sowie die CEF-Maßnahme 1 werden zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen verwendet. Die exakte Erläuterung und Detailierung der einzelnen Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Ökokontomaßnahme ÖKM 5

Bezeichnung:	Dobel Nord
Flurstück:	Flst. Nr. 2268
Maßnahme	Grünlandextensivierung
Fläche	1,8615 ha
Wertigkeit	110.875 ÖP
Umsetzung:	bereits umgesetzt

Ökokontomaßnahme ÖKM 10

Bezeichnung:	Römischer Gutshof West
Flurstück:	Flst. Nr. 709
Maßnahme	Entwicklung von Magerweide mittlerer Standorte
Fläche	0,6815 ha
Wertigkeit	40.299 ÖP
Umsetzung:	bereits umgesetzt

Ökokontomaßnahme ÖKM 11

Bezeichnung:	Pfaffenried
Flurstück:	Flst. Nr. 648
Maßnahme	Grünlandextensivierung in Fettwiese mittlerer Standorte
Fläche	1,9925 ha
Wertigkeit	131.505 ÖP
Umsetzung:	bereits umgesetzt

CEF-Maßnahme CEF 1

Bezeichnung:	Bollenberg
Flurstück:	Flst. Nr. 2560
Maßnahme	Pflanzung von Bäumen als Trittsteinfunktion für Fledermäuse
Wertigkeit	2.280 ÖP
Umsetzung:	Frühjahr 2021

## 15. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Für die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind die geeigneten Pflanzen aus der Anlage Pflanzlisten zu übernehmen.

### 15.1. Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten, heimischen Hochstämme 1. Ordnung entsprechend Planeintrag. Die Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.

### 15.2. Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten, heimischen Hochstämme 2. Ordnung zur Eingrünung der Retentionsmulde.

### 15.3. Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Als Straßenbäume sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämme 2. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.

### 15.4. Pflanzgebot 4 (PFG 4)

Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten, heimischen Hochstämme 2. Ordnung zur Eingrünung des Plangebiets nach Ost. Die festgesetzten Pflanzungen auf privaten Grundstücken können auf das Flächenpflanzgebot angerechnet werden. Der Standort entlang der Grundstücksgrenze kann frei gewählt werden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze sollte zwischen 3 m – 5 m betragen.

### 15.5. Pflanzgebot 5 (PFG 5)

Im Plangebiet ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Hochstamm innerhalb des Baulands zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort kann frei gewählt werden. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss jedoch mindestens 3,0 m und zu den Beleuchtungskörpern der öffentlichen Straßenbeleuchtung mindestens 5,0 m betragen. Bestehende Bäume, die erhalten werden, können angerechnet werden.

Es wird empfohlen im Garten des Grundstücks ein Obsthochstamm zu pflanzen. Es wird außerdem empfohlen bei allen Baumpflanzungen die Verschattung des Nachbargrundstücks und insbesondere der Gebäude und Solaranlagen zu vermeiden.

### 15.6. Pflanzgebot 6 (PFG 6)

Alle flachen oder flach geneigten Dächer mit Neigungen von 0-5 Grad sind extensiv zu begrünen. Flachgeneigte Dachgauben sind hiervon ausgeschlossen.

Die Tiefgargagendecken im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind intensiv zu begrünen.

15.7. Pflanzgebot 7 (PFG 7)

Im Bereich der Retentionsmulde ist eine frei wachsende heimische standortgerechte dreireihige Feldhecken mit standortgerechten heimischen Gehölzen, in gemischter Anordnung auf einer Breite von 5 m zu anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Grünfläche leistet einen Beitrag im Rahmen der Biotopvernetzung und als Nahrungshabitat.

15.8. Pflanzgebot 8 (PFG 8)

Die Retentionsmulde ist mit einer autochthonen kräuterreichen Wiesenmischung der Ausprägung Feuchtwiese (Angelico-Cirsietum) anzusäen. Für Sohle und untere Böschungsf lächen ist die Ausprägung Feuchter Saum (Filipendulion ulmariae) zu verwenden. Eine extensive Pflege ohne Einsatz von Spritzmitteln soll Insekten Vögeln und Kleinsäu gern Lebensbereiche Lebensgrundlage bieten. Die Mulde kann in den ersten Jahren zweimalig gemäht werden, danach ist sie einmal zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zielführend.

15.9. Pflanzgebot 9 (PFG 9)

Die öffentlichen Grünflächen im Umfeld der Retentionsmulde sind gemäß Planeintrag mit einer autochthonen kräuterreichen Wiesenmischung der Ausprägung Fettwiese, in Anlehnung an trockene Glatthaferwiesen (Dauco-Arrhenateretum) anzusäen. Eine extensive Pflege ohne Einsatz von Spritzmitteln soll Insekten Vögeln und Kleinsäu gern Lebensbereiche Lebensgrundlage bieten. Die Wiese ist zweimalig zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zielführend.

15.10. Pflanzgebot 10 (PFG 10)

Die öffentlichen Grünflächen entlang der Straßen, auf dem Spielplatz und in Kreuzungsbereichen, sind entsprechend gärtnerisch anzulegen. Die zum Teil intensive Nutzung lässt eine naturnahe Entwicklung der Vegetation nur bedingt zu. Die Flächen sind als Rasen-/Wiese- oder Pflanzflächen gärtnerisch und extensiv pflegen.

15.11. Hinweis: Entsprechend § 9 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung BW (LBO) in Verbindung mit § 21a des Naturschutzgesetzes BW zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2020 sind die nichtüberbauten Flächen der Grundstücke vorwiegend begrünt anzulegen und insektenfreundlich zu gestalten. Schotterungen von privaten Gärten sind grundsätzlich nicht zulässig und stellen keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. Ebenfalls nicht zulässig sind Kunstrasenflächen mit Ausnahme von Balkon- und Terrassenflächen.

15.12. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freianlagenplan insbesondere mit Darstellung der Pflanzgebote beizufügen.

15.13. Monitoring

Die Gemeindeverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten die Pflanz- und Erhaltungsgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb angemessener Frist zu erfüllen.

## 16. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die mit entsprechenden Planzeichen (PFB) gekennzeichneten, vorhandenen Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. In jeder Phase der Baudurchführung, besonders bei Auf- und Abtragungsarbeiten im Wurzelbereich, sind die Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen Vorsorge zu treffen (siehe DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“). Bei natürlichem Abgang der Bäume/Sträucher ist eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

PFB 1- Nussbaum  
PFB 2- Eiche

Die Pflanzbindungen dürfen durch die angrenzenden Grundstückseigentümer nicht beschnitten werden, auch wenn Äste auf das Grundstück ragen. Fallobst, Laub und Überhang von Ästen sind in jeglicher Form zu dulden.

## 17. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

§ 31 BauGB

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

## 18. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

§ 213 BauGB

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

## C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. BODENFUNDE

§ 9 Abs. 6 BauGB

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind (etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel.: 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## D. HINWEISE

### 1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Bollenberg - Nord“ wird hingewiesen.

### 2. PFLANZLISTEN

Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

### 3. LANDWIRTSCHAFT

Die angrenzenden Grundstücke werden teilweise landwirtschaftlich genutzt. Die unter Einhaltung guter fachlicher Praxis durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehenden Emissionen (z.B. Staub, Gerüche, Lärm) werden als nicht erheblich eingestuft.

### 4. OBERFLÄCHENWASSER / SCHICHTWASSER

Durch die Hanglage können wild abfließende Oberflächenwässer auftreten. Alle Baulichen Anlagen sind mit entsprechenden Maßnahmen (Bodensenken, Bodenschwellen, Aufkantung von Kellerlichtschächten und Kellertreppen usw.) zu sichern. Die freie Ableitung von unterirdischen Schichtwässern muss trotz Bebauung weiterhin sichergestellt werden. Drainagen dürfen gemäß der kommunalen Abwassersatzung nicht an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden, sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden. Insbesondere aufgrund des Steilhangs und möglicher wasserführender Schichten ist besonderes Augenmerk auf die Böschungsbildung und gegebenenfalls die Wasserhaltung von Baugruben zu legen.

Eigeltingen, 05.07.2021

Bürgermeister:

Planer:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



## E. ANLAGE 1 – EMPFEHLUNGSLISTEN FÜR PFLANZMASSNAHMEN

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

### 1. GROSSWÜCHSIGE GEHÖLZE ERSTER ORDNUNG

Hauptsortiment

Alnus glutinosa	/ Schwarz-Erle
Betula pendula	/ Hänge-Birke
Populus tremula	/ Zitter-Pappel
Quercus petraea	/ Traubeneiche
Quercus robur	/ Stieleiche

weitere geeignete Arten

Acer platanoides	/ Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	/ Bergahorn
Tilia cordata	/ Winter-Linde

### 2. KLEINWÜCHSIGE GEHÖLZE ZWEITER ORDNUNG

Hauptsortiment

Acer campestre	/ Feldahorn
Carpinus betulus	/ Hainbuche
Prunus avium	/ Vogel-Kirsche
Salix rubens	/ Fahl-Weide

weitere geeignete Arten

Alnus incana	/ Grau-Erle
--------------	-------------

### 3. OBSTHOCHSTÄMME (FÜR DIE REGION GEEIGNETE SORTEN)

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm.

Äpfel:

Jakob Fischer	Boskoop
Wiltshire	Brettacher
Sonnenwirtsapfel	Bohnapfel
James Grieve	Gravensteiner
Berlepsch	Glockenapfel
Ontario	

Birnen:

Oberösterreich.Weinbirne	Sülibirne
Gelbmöstler	Clapps Liebling
Alexander Lukas	Conference

Zwetschgen:

Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer  
Fellenberg

Kirschen	
Sam	Schwarze Schüttler
Magda	Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlanger	Schattenmorelle
Mirabellen:	
Nancy-Mirabelle	
Reneklode:	
Graf Althanns Reneclode	Große Grüne Reneclode
Schuler Reneclode	Ouillins Reneclode
Walnuss	

#### 4. HECKEN UND FELDGEHÖLZE

Hauptsortiment	
Cornus sanguinea	/ Roter Hartriegel (schwach giftig)
Corylus avellana	/ Haselnuss
Euonymus europaeus	/ Pfaffenhütchen (stark giftig)
Ligustrum vulgare	/ Liguster (stark giftig)
Prunus spinosa	/ Schlehe
Rosa canina	/ Hundsrose
Salix purpurea	/ Purpur-Weide
Viburnum lantana	/ Wolliger Schneeball (schwach giftig bis giftig)
weitere geeignete Arten	
Cornus mas	/ Kornelkirsche
Crataegus laevigata	/ Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	/ Eingriffleger Weißdorn
Lonicera xylosteum	/ Rote Heckenkirsche (giftig)
Rhamnus cathartica	/ Kreuzdorn (giftig)
Rosa rubiginosa	/ Wein-Rose
Rosa vosagiaca	/ Blaugrüne Rose
Sambucus nigra	/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Taxus baccata	/ Eibe (stark giftig)
Viburnum opulus	/ Gewöhnl. Schneeball (schwach giftig bis giftig)

#### 5. FASSADENBEGRÜNUNG

Selbstklimmer:	
Hedera helix	/ Efeu (stark giftig)
Hydrangea petiolaris	/ Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	/ Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“	/ Wilder Wein
benötigen Rankhilfe:	
Aristolochia macrophylla	/ Pfeifenwinde
Campsis radicans	/ Trompetenwinde
Clematis alpina	/ Alpen-Waldrebe
Clematis montana	/ Bergrebe

Clematis vitalba	/ Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	/ Hopfen
Jasminum nudiflorum	/ Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium	/ Jelängerjelier (giftig)
Polygonum aubertii	/ Schling-Knöterich
Rosa-Hybriden	/ Kletterrosen
Vitis-Hybriden	/ Echter Wein
Wisteria sinensis	/ Blauregen

## 6. DACHBEGRÜNUNG

Sedum album	/ Weißer Mauerpfeffer
Sedum acre	/ Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	/ Milder Mauerpfeffer
Festuca ovina	/ Schafschwingel
Allium schoenoprasum	/ Schnittlauch
Potentilla argentea	/ Silber-Fingerkraut
Carex ornitopoda	/ Vogelfuß-Segge
Carex flacca	/ Blaugrüne Segge
Hieracium pilosella	/ Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	/ Frühlings-Fingerkraut
Thymus in Sorten	/ Thymian
Genista tinctoria	/ Färber-Ginster (giftig)
Salix rosmarinifolia	/ Rosmarin-Weide
Sanguisorba minor	/ Kleiner Wiesenknopf
Chrysanthemum leucanthemum	/ Margerite
Alchemilla millefolium	/ Frauenmantel
Prunella vulgaris	/ Kleine Prunelle