

**Gemeinde Dobel**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# „DORFWIESEN – 2. ÄNDERUNG“

**Vorentwurf vom 07.03.2023**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

## TEXTTEIL

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Gemeinde Dobel, Bebauungsplan Dorfwiesen 2. Änderung, Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, 18.11.2021
- Gemeinde Dobel, Bebauungsplan Dorfwiesen 2. Änderung, Erläuterung zur FFH-Vorprüfung nach § 34 (1) BNatSchG, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, 18.11.2021
- Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse: Erweiterung und Neuaufstellung Lebensmitteldiscounter, Dobel“, imakomm Akademie GmbH, Aalen, im Dezember 2022

## **5 Geltungsbereich**

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen treten außer Kraft.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### A1.1 SO – sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“

(§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

#### A1.1.1 Zulässig sind großflächige Lebensmitteldiscounter einschließlich untergeordneter Backshops-Cafés mit einer gesamten maximalen Verkaufsflächenzahl (VKZ) von bis zu 0,172, unter der Maßgabe, dass hiervon

- maximal 0,147 VKZ für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und
- maximal 0,00932 VKZ für Backshop-Café

genutzt werden.

Weiterhin im Sondergebiet zulässig sind dem Einzelhandel zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung sowie Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen.

#### A1.1.2 Definitionen / Hinweis:

**Die Verkaufsflächenzahl (VKZ)** gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter maßgeblicher Grundstücksfläche gem. § 19 BauNVO zulässig sind.

**Verkaufsfläche (VKF)** im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche sowie derjenigen Bereiche, die von den Kunden aus betrieblichen oder hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für sie sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke usw.) und in denen das Verkaufspersonal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt, mit Ausnahme der Kundensozialräume (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005, - 4 C 10.04).

**Hinweis:** Gastronomisch genutzte Flächen des Backshops sind nicht als Einzelhandelsflächen zu bewerten. Die dargestellte Fläche stellt damit lediglich den eigentlichen Verkaufsraum des Backshops (Vor- und hinter der Verkaufstheke) dar.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen: maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.).

### A2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

## A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

### A2.2.1 Maximale Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der festgesetzten **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschriften.

Die **maximale Gebäudehöhe (GH max.)** der Gebäude mit Flachdächern ( $\leq 5^\circ$ ) wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen. Die **maximale Gebäudehöhe (GH max.)** bei Gebäuden mit geneigten Dächern ( $> 5 - 10^\circ$ ) wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und dem höchsten Punkt des Daches (z.B. First) gemessen.

### A2.2.2 Bezugshöhe (BZH)

Die Bezugshöhe (**BZH**) ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt (*folgt zum Entwurf*).

### A2.2.3 Höhe Aufbauten / Solare Strahlungsenergie

Die tatsächlich realisierte Gebäudehöhe kann auf maximal 15 % der gesamten Dachflächen durch haustechnische Anlagen (wie z.B. Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlage, etc.) um maximal 1,50 m überschritten werden, sofern der horizontale Abstand der haustechnischen Anlagen zu den Außenwänden des Gebäudes mindestens so groß ist wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ( $\leq 5^\circ$ ) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie den höchsten Punkt des Gebäudes nicht um mehr als 0,50 m überschreiten. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ( $> 5 - 10^\circ$ ) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen und müssen der Dachneigung angepasst werden.

## A3 Bauweise

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

a: abweichende Bauweise: in Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Ergänzend wird hierzu festgesetzt:

## A4.1 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. (Auf das Anbauverbot gemäß § 22 Straßengesetz (StrG) (20 m) wird verwiesen, Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, siehe Ziff. C5.)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.)

## A4.2 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind überdachte Fahrradabstellplätze, Mülleinhausungen, eingehauste Abstellplätze für Einkaufswagen (Boxen) sowie die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienende Einrichtungen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Auf das Anbauverbot gemäß § 22 Straßengesetz (StrG) (20 m) wird verwiesen, siehe Ziff. C5.)

## A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### A5.1 Ein- und Ausfahrbereiche

Bereiche in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## A6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### A6.1 Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „**Wiese mit ökologischer Funktion**“.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese mit ökologischer Funktion“ ist eine Pflege und Entwicklung gemäß Festsetzung Ziff. A7.1 vorzunehmen.

## **A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A7.1 Flächen und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der „Wiese mit ökologischer Funktion“**

Die Grünfläche ist als „Wiese mit ökologischer Funktion“ dauerhaft naturnah zu erhalten und weiter zu entwickeln. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und zweimal jährlich zu mähen. Die Mahd ist abzuräumen, keine Düngung bzw. nur mit Erhaltungsdüngung. Die erste Mahd soll vor Mitte Juni, die zweite Mahd ab Mitte September erfolgen. (Mögliche Modifikationen: Bei nachlassender Produktivität zweiten Schnitt jährlich wechselnd auf ca. 30 % der Fläche aussetzen.)

### **A7.2 Beseitigung von Niederschlagswasser / Modifiziertes Mischsystem**

Im Plangebiet ist eine nach Schmutzwasser sowie eine nach verschmutztem und unverschmutztem Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten.

Unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachflächenwasser, Oberflächenwasser Pkw-Stellplatzflächen) muss in einer Regenrückhaltung zurückgehalten werden (z.B. Dachbegrünung, Zisternen, Mulden-Rigolensystem, Regenrückhaltebecken).

Häusliche und gewerbliche Abwässer sowie ggf. verschmutztes Oberflächenwasser aus Hofflächen mit Warenumsschlag (Ladezonen) sind an den Mischwasserkanal anzuschließen.

### **A7.3 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden**

Flachdächer ( $\leq 5^\circ$ ) und flachgeneigte Dächer ( $> 5 - 10^\circ$ ) sind mit Ausnahme von Oberlichtern und technische Aufbauten, dauerhaft und flächendeckend naturnah zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 cm zu betragen. (Begrünte Dächer in Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.)

### **A7.4 Oberflächenbelag Stellplätze**

Der Oberflächenbelag der Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

### **A7.5 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen zulässig.

### **A7.6 Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten**

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten).

## **A7.7 Baufeldfreimachung**

Vor Beginn der Flugzeit des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings sind betroffenen Flächen zu mähen, um eine Eiablage zu verhindern. Nach Ende der Flugzeit, wenn sichergestellt ist, dass keine Raupen mehr auf der Fläche vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung erfolgen. Als Flugzeit ist der Zeitraum von Ende Juli bis Ende August anzusetzen.

## **A7.8 Baunebenflächen**

Eine Beeinträchtigung der (nördlich) angrenzenden FFH-Flächen durch Flächeninanspruchnahme oder Maßnahmen, die den Wasserhaushalt der FFH-Flächen beeinträchtigen ist nicht zulässig. Eine entsprechende Standortwahl für Baunebenflächen ist vorzusehen.

## **A7.9 Schutz gegen Vogelschlag**

Die Fassadengestaltung (Fensterfassaden) ist in Form einer für Vögel erkennbaren Barriere als Schutz gegen Vogelschlag auszuführen

## **A8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen für Leitungsrecht **LR** sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Dobel sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

## **A9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

### **A9.1 Pflanzbindung**

#### **A9.1.1 Pflanzbindung 1 (pb 1) – Einzelbäume**

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.

#### **A9.1.2 Pflanzbindung 2 (pb 2) – Hainbuchenhecke**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit pb 2 gekennzeichneten Fläche ist die bestehende Hainbuchenhecke dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist sie entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern.



## **A9.2 Pflanzverpflichtung**

Die als Pflanzverpflichtung festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Gehölze und Stauden gepflanzt werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

### **A9.2.1 Pflanzverpflichtung 1 (pz 1) – Einzelbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste im Anhang anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können innerhalb der pz 2 Fläche um bis zu 3,00 verschoben werden.

### **A9.2.2 Pflanzverpflichtung 2 (pz 2) – Eingrünung / Begrünung**

Die mit pz 2 gekennzeichneten Bereiche sind zu 80 % als Wiesen- oder Staudenflächen und zu 20 % als Gehölzflächen gemäß der Pflanzliste im Anhang anzulegen.

Unterirdische Anlagen zur Wasserableitung (Leitungsführung) sind innerhalb der pz 2 Fläche zulässig sowie ausnahmsweise Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (wie z.B. Feuerwehraufstellflächen, Fluchtwege) in der pz 2 Fläche errichtet werden dürfen. Die Bepflanzungen sind so auszuführen, dass die Leitung nicht beeinträchtigt wird.

### **A9.2.3 Pflanzverpflichtung 3 (pz 3) – Begrünung von Stellplätzen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)**

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 6 PKW-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen ist. Pflanzenarten entsprechend Pflanzliste im Anhang.

# B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### B1.1 Dachgestaltung

#### B1.1.1 Dachneigung

Zulässig Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

#### B1.1.2 Dachdeckung

Flach- und flachgeneigte Dächer (0 -10°) sind zu begrünen, siehe Ziff. A7.3.

### B1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (gemäß § 8a bzw. § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verpflichtend).

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen die Vorgaben gemäß Ziff. A2.2.3 „Höhe Aufbauten / Solare Strahlungsenergie“ berücksichtigen.

## B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen an den Gebäudefassaden (unselbständige Werbeanlagen) und als freistehende Werbeanlagen (selbständige Werbeanlagen) **zulässig**:

- Je Grundstück sind maximal zwei selbständige Werbeanlagen (z.B. Pylone, Fahnenmasten) zulässig. Zusätzlich sind Werbeanlagen in Form von zwei Schaukästen zulässig.
- Die Höhe der selbständigen Werbeanlagen darf 7 m nicht überschreiten.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos zulässig.
- Werbeanlagen an Gebäude sind nur an der zum öffentlichen Straßenraum der „Neuen Herrenalber Straße“ und der Straße „Dorfwiesen“ orientierten Fassade, jeweils in Form eines (1) Schriftzugs und in Form eines (1) Firmenlogos zulässig.
- Die Werbefläche des Firmenlogos darf 7,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Im Plangebiet sind **unzulässig**:

- Fremdwerbung,
- Werbeanlagen auf dem Dach,
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht,
- Projektionen aller Art, Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige oder wechselndem Licht

- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- bewegte Werbung.

Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung Neue Herrenalber Straße (L340) ist auszuschließen. Die Anbaubeschränkung gemäß § 22 (StrG) (40 m) ist zu beachten (siehe Ziff. C5).

# C HINWEISE

## C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

## C3 Abfallverwertungskonzept/ Bodenschutzkonzept

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

## **C4 Artenschutz**

Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplan entbindet den Bauherrn/Vorhabenträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten. Dies gilt insbesondere z.B. für nachträglich eingewanderte Arten.

(Hinweis: Für den Star werden an Bäumen oder geeigneten Gebäuden in der Umgebung im Vorgriff 2 Nistkästen angebracht.)

## **C5 Anbaubeschränkung Landesstraße § 22 StrG**

Innerhalb der im Plan entlang der Landesstraße nachrichtlich übernommenen Anbauverbots nach § 22 StrG (20 m) sind Nebenanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO, in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig, bzw. bedürfen im Einzelfall einer Ausnahme von der Anbauverbotsbeschränkung. (Hinweis: Für die geplanten Stellplätze wird in diesem Einzelfall eine (widerrufliche) Ausnahme vom Anbauverbot in Aussicht gestellt.)

Gemäß § 22 StrG ist innerhalb der Anbaubeschränkungszone von 40 Meter das Errichten von Pylonen oder Fahnenmasten unzulässig, bzw. bedürfen im Einzelfall einer Ausnahme von der Anbauverbotsbeschränkung.

## **C6 Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Auf die ab Januar 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Parkplatzflächen sowie die ab Mai 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Wohngebäuden gemäß § 8a bzw. § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (zuletzt geändert Oktober 2021) wird hingewiesen.

## **C7 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde Dobel ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

## **C8 Gutachten / Untersuchungen**

Auf die zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften erstellten und dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften als Anlage (vgl. S. 2, Ziffer 4) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

# D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	07.03.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	.....
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Gemeinde Dobel	
Bürgermeister, Christoph Schaack	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

# E ANHANG

## E1 Pflanzliste

*(ggfs. Anpassung gem. Artenschutz)*

Zur Anwendung sollen überwiegend die folgenden heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen:

### **Gebietsheimische, standortgerechte Laubbaumarten:**

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
<b>Alnus glutinosa</b>	<b>Schwarz-Erle</b>
<b>Betula pendula</b>	<b>Weiß-Birke</b>
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica	Rot-Buche
<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>Esche</b>
Juglans nigra	Schwarznuss
<b>Populus tremula,</b>	<b>Zitter Pappel</b>
<b>Prunus avium</b>	<b>Vogel-Kirsche</b>
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
<b>Quercus petraea</b>	<b>Trauben-Eiche</b>
Sorbus aucuparia	Eberesche (gering giftig)
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

### **Gebietsheimische Sträucher:**

<b>Corylus avellana</b>	<b>Haselnuß</b>
Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (gering giftig)
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder (gering giftig)

*Durch Fettschrift hervorgehoben sind die Arten, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.*

*(Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002), ergänzt*

**Weiterhin wird die Verwendung von Hochstamm-Obstbäumen (standortgerechte, einheimische Sorten sowie Wildobst) empfohlen.**