

Gemeinde Dobel

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„DORFWIESEN – 2. ÄNDERUNG“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Entwurf vom 10.10.2024

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



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)**, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung vom 10.10.2024
- Gemeinde Dobel, Bebauungsplan Dorfwiesen 2. Änderung, Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG Aktualisiert 2024, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, 30.09.2024 inkl. Formblatt zu Gebüschbrüter, Formblatt zu Gebäudebrüter, Formblatt zu Höhlenbrüter
- Gemeinde Dobel, Bebauungsplan Dorfwiesen 2. Änderung, Erläuterung zur FFH-Vorprüfung nach § 34 (1) BNatSchG (Aktualisiert 2024), Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, 30.09.2024 inkl. Formblatt zur FFH-Vorprüfung
- 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 0,179 (entspricht ca. 1.110 m²), unter der Maßgabe, dass hiervon

- maximal 0,15254 VKZ für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (entspricht ca. 945 m²) und
- maximal 0,00968 VKZ für Backshop-Café (entspricht ca. 60 m²)

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 Grundstückfläche 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, abwägt 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 Planeinschrieben.

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. NHN festgesetzt.

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. C6.)

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 (Löschwasser) 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. C6.)

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 Private Grünfläche

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

In der privaten 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 Oberflächenbelag Stellplätze

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

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 innerhalb der festgesetzten pz 2 Fläche 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 um bis zu 3,00 verschoben werden.

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

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

Retentionsmulden sowie unterirdische Anlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung und -ableitung, zur Abwasserableitung sowie Wasserversorgung (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, Löschwasserbehälter) in der pz 2 Fläche errichtet werden dürfen. Retentionsflächen sind zulässig, sofern ein Abstand zur Landesstraße von 5,0 m eingehalten wird. Die

Bepflanzungen sind so auszuführen, dass die Anlagen und Leitungen nicht beeinträchtigt werden.

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.

B1.2 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 Fassadenseite, jeweils in Form eines (1) Schriftzugs und in Form eines (1) Firmenlogos zulässig.
- Die Werbefläche des Firmenlogos darf 7,50 m² 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. C6).

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 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Geröllsandstein-Subformation (Buntsandstein). Diese werden örtlich von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C4 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.

C5 Artenschutzrecht

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.)

Rodungszeiträume

Die Bestimmungen des BNatSchG und des NatSchG BW zum Artenschutz sind zu beachten. Insbesondere auf das Verbot gem. §39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen, wodurch die Rodung von Gehölzen nur innerhalb des Zeitraumes von Oktober bis Februar zulässig ist.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

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

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.

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.

Schutz gegen Vogelschlag

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

C6 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 sowie dem Retentionsbecken wird in diesem Einzelfall eine (widerruffliche) Ausnahme vom Anbauverbot in Aussicht gestellt, sofern ein Abstand von mind. 5,0 m eingehalten wird.)

Gemäß § 22 StrG ist innerhalb der Anbaubeschränkungszone von 40 Meter das Errichten von Pylonen oder Fahnenmasten oder sonstigen Werbeanlagen unzulässig, bzw. bedürfen im Einzelfall einer Ausnahme von der Anbauverbotsbeschränkung. (Hinweis: Für Werbeanlagen wird in diesem Einzelfall eine (widerruffliche) Ausnahme vom Anbauverbot in Aussicht gestellt, sofern ein Abstand von mind. 5,0 m eingehalten wird.)

C7 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.

C8 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.

C9 Immissionen aus der Landwirtschaft

Die ortsüblichen Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind hinzunehmen, auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten z. B. an Sonn- und Feiertagen sowie in der Nacht. Zudem darf der landwirtschaftliche Verkehr, auch während der Bauzeit, nicht eingeschränkt werden.

C10 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	13.03.2023
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	23.03.2023 - 24.04.2023
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	23.03.2023 - 24.04.2023
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

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

Gebietsheimische, standortgerechte Laubbaumarten:

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

Gebietsheimische Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß
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.