

BEBAUUNGSPLAN -Vorentwurf- „An der Friedenstraße“

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 13.05.2025. Er umfasst die Flurstücke 6710/9, 6714 - 6725, 6751, 6763 - 6770 sowie 14265 - 14270 sowie Teile von 6628 und 6731 der Gemarkung Knittlingen mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 4,2 ha.

Bestandteile der Satzung

A Zeichnerischer Teil M 1: 500	in der Fassung vom	13.05.2025
B Textliche Festsetzungen	in der Fassung vom	13.05.2025
C Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom	13.05.2025

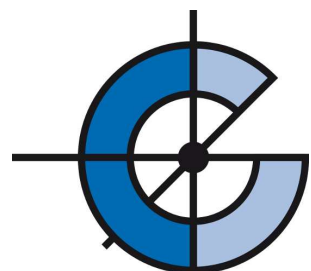
Anlagen zur Satzung

D Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	13.05.2025
E Begründung zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	13.05.2025
F Zusammenfassende Erklärung	in der Fassung vom	___.___.____

Aufgestellt: Knittlingen, den 13.05.2025

Gerst Ingenieure
Industriestraße 47 West
75417 Mühlacker

Tel. 07041 9545-0
Fax 07041 9545-95
kontakt@gerst-ing.de
www.gerst-ing.de



A ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Siehe separate Planzeichnung M 1: 500

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende Festsetzungen getroffen:

B.1 Festsetzungen durch Text

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4, § 1 (5) u. (6) BauNVO)

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Die Nutzungen nach § 4 (3) 4. und 5. BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Einschrieb im Plan als Höchstgrenze.

Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Einschrieb im Plan als Höchstgrenze.

Höhe baulicher Anlagen (§16 (2) u. § 18 BauNVO)

Die Höhe der geplanten baulichen Anlagen wird mit einer maximalen Traufhöhe (TH) und einer maximalen Firsthöhe (FH) festgesetzt. Bei geneigten Dächern wird die Traufhöhe (TH) gemessen von der Bezugshöhe (B) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird bei geneigten Dächern gemessen von der Bezugshöhe (B) bis zum First. Für Flachdächer gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe. Sie wird gemessen von der Bezugshöhe (B) bis zur Oberkante Attika.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen (First bei geneigtem Dach, Oberkante Attika bei Flachdach) darf durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornstein, Lichtkuppel), Anlagen zur Nutzung solarer Energie sowie Aufbauten für Aufzugschächte gemäß den Festsetzungen unter Ziffer [C.1.3](#) überschritten werden.

Bezugshöhe (B) bezogen auf das jeweilige Baugrundstück entsprechend dem Planeintrag. Ist keine Bezugshöhe im Plan eingetragen gilt als Bezugspunkt für die

Berechnung der Bezugshöhe (B) die in der Mitte der Gebäudefassade interpolierte Straßenhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche nach fertiggestellten Endausbau in m ü. NN zuzüglich 0,25 m. Doppelhaushälften und Reihenhauseinheiten sind hierbei als Gebäude zu betrachten. Grenzt das Flurstück an mehreren Seiten an eine Erschließungsstraße, gilt die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Erschließungsstraße.

Mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf von der Bezugshöhe (B) nach unten und oben abgewichen werden sofern die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe nicht überschritten werden und die bestehenden oder geplanten Kanalanschlusshöhen berücksichtigt werden.

B.1.3 Bauweise

nach Planeinschrieb i.S. § 22 (2) BauNVO:

- offene Bauweise "o"
- Einzelhäuser "E"
- Einzel- und Doppelhäuser "ED"

B.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen dargestellt (§ 23 BauNVO).

B.1.5 Stellplätze und Garagen

Nicht überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine Grenzbebauung von überdachten Stellplätzen und Garagen ist zulässig, jedoch nicht entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Vor geschlossenen Garagen ist auch innerhalb des Baufensters auf der Seite der Zufahrt ein Stauraum von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Seitlich ist ein Abstand von mind. 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Mit überdachten Stellplätzen ist ebenfalls ein Abstand von mind. 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Nicht überdachte Stellplätze können im Anschluss an die Verkehrsfläche angelegt werden.

B.1.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig. Sie müssen so errichtet werden, dass die Immissionsrichtwerte hinsichtlich Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) insbesondere zur Nachtzeit eingehalten werden. Dies ist durch Auswahl von Aggregaten mit entsprechend niedrigem Schallleistungspegel zu realisieren. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber verantwortlich.

B.1.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude gemäß Einschrieb im Plan als Höchstmaß.

Dabei sind Doppelhaushälften und Reihenhauseinheiten jeweils als ein Wohngebäude zu betrachten.

B.1.8 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen entsprechend Planeintrag. Geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung eingetragenen Aufteilung der Verkehrsflächen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zulässig.

Mischverkehrsflächen: Die festgelegten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen gestaltet werden.

B.1.9 Versorgungsflächen

Im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen ist die Errichtung von Anlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Strom, Glasfaser, etc. dienen zulässig.

B.1.10 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen

Regenwasserbewirtschaftung

Zur Regenwasserbewirtschaftung ist auf den privaten Grundstücken die Errichtung einer Zisterne mit Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation vorzusehen.

Fläche zur Regenwasserrückhaltung

Für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist in der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche ein Rückhaltebecken mit Drosselabfluss zu errichten. Von dort wird das anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser über die bestehenden und geplanten Gräben und Regenwasserleitungen im Osten des Plangebiets in Richtung Weißbach abgeleitet.

B.1.11 Immissionsschutz

Um zu einer ersten Einschätzung der Auswirkungen der Planung im Hinblick auf entstehende Lärmimmissionen zu gelangen, wurde im Rahmen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan eine Machbarkeitsstudie durch das Büro Heine + Jud erstellt.

Zur Abschirmung des Lärms durch die PKW-Bewegungen auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Parkplatz wird ein 3 m hoher Lärmschutzwall im Süden des Plangebiets vorgesehen. Im Laufe des Verfahrens werden die Festsetzungen hinsichtlich immissionsschützender Maßnahmen konkretisiert.

B.1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen sind die zur Herstellung des Straßenkörpers und der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen und Fundamente auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Lichtmasten und Verkehrszeichen sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

B.2 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

B.2.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die auf privaten Grundstücken hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

Bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig.

Der Schattenwurf großkroniger Bäume kann auf räumlich beengten Grundstücken sowie bei der Verwendung von Solarenergie zu Nachteilen führen. Es wird auf die mittelkronigen Arten der Pflanzliste verwiesen.

Schutzmaßnahme gegen Feuerbrand

Als Schutzmaßnahme gegen Feuerbrand dürfen keine Wirtspflanzen des Feuerbrands angepflanzt werden. Dazu zählen Wildapfel, Wildbirne, hochanfällige Obstsorten wie Engelsberger, Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Oberösterreichische Wasserbirne, Schweizer Wasserbirne sowie hochanfällige Ziergehölze wie Mispel, Quitte, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn und Feuerdorn.

Überdeckung Tiefgaragen

Im Bereich von nicht mit baulichen Anlagen, Stellplätzen und Wegen überbauten Flächen oberhalb von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche muss der Bodenaufbau eine Mindestaufbaustärke von 60 cm haben.

B.2.2 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün

Die als Verkehrsgrün ausgewiesenen Flächen sind unter Berücksichtigung des Verbots der Sichtbehinderung flächig zu begrünen. An den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind Laubbäume gemäß Artenliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Öffentliche Grünfläche – Parkanlage/Spielplatz

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und/oder Spielplatz sind mindestens 10 % der Fläche mit Strauchgehölzen zu bepflanzen. Weiterhin sind mindestens 3 standortgerechte Bäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzqualität beträgt bei den Bäumen mind. 16/18 cm Stammumfang, bei den Sträuchern mind. 100-150 cm Höhe.

Bauliche Anlagen sind zulässig, soweit sie zur Zweckbestimmung üblicherweise dazu gehören. Einfriedungen sind entsprechend den Vorgaben unter Ziffer [C.3](#) der örtlichen Bauvorschriften zulässig.

Öffentliche Grünfläche Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten/Spielplatz

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten und/oder Spielplatz sind temporäre bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung eines Naturkindergartens dienen, zulässig (z.B. Containerlösung). Daneben sind bauliche Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung als Spielplatz dienen.

Die nicht überbauten Flächen sind flächig zu begrünen. 10 % der Fläche sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Einfriedungen sind entsprechend den Vorgaben unter Ziffer [C.3](#) der örtlichen Bauvorschriften zulässig.

Öffentliche Grünfläche - Retentionsbecken

Im östlichen Bereich des Plangebiets ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ein Retentionsbecken für die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers aus dem Plangebiet vorgesehen. Das Erdbecken ist mit Rasenansaat oder einer standortgerechten, Staunässe vertragenden Bepflanzung aus Bodendeckern, aufgelockert mit Stauden und Gräsern, zu begrünen.

Einfriedungen sind entsprechend den Vorgaben unter Ziffer [C.3](#) der örtlichen Bauvorschriften zulässig.

Öffentliche Grünfläche - Lärmschutzwall

Die als Öffentliche Grünfläche – Lärmschutzwall ausgewiesenen Flächen sind flächig zu begrünen.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie ist zulässig. Um die Funktionsfähigkeit der Begrünung zu gewährleisten, ist der vom Hersteller vorgesehene Abstand zwischen Unterkante Photovoltaikelement und Oberboden einzuhalten.

B.2.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Flächenhaftes Pflanzgebot auf privaten Grundstücken (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind flächig mit Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Hierbei sind mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.

Pflanzgebot Einzelbäume auf privaten Grundstücken (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzliste Anlage 1).

Die festgesetzten Einzelpflanzgebote im zeichnerischen Teil sind zu beachten. Abweichungen von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Baumstandorten sind möglich, wenn Zu- und Abfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern.

Sind Einzelbäume bereits aus ökologischer oder stadtplanerischer Sicht im Bebauungsplan dargestellt, so werden diese beim Pflanzgebot mit verrechnet.

Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Anpflanzung von Laubbäumen erfolgt gemäß der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm.

B.2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 1a BauGB)

Niederschlagswasser

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und nicht überdachter Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder mit gekiesten bzw. wassergebundenen Belägen herzustellen.

Im gesamten Geltungsbereich muss für das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ein Rückstauvolumen in Form von Dachbegrünungen, Zisternen, etc.

geschaffen werden. Alternativ kann das anfallende Oberflächenwasser für den Brauchwasserkreislauf verwendet werden.

Streuobstpflanzungen

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zum Ausgleich des Eingriffs und zur Eingrünung am Ortsrand Streuobstpflanzungen vorzunehmen.

B.2.5 Ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Europäische Vogelarten

Baufeldfreimachung und Gehölzrodung müssen im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Vermeidung von Vogelschlag

Bei Verwendung von großflächigen, spiegelnden Fassaden ist zur Vermeidung von Vogelschlag ein für Vögel wahrnehmbares Vogelschutzglas zu verwenden, bzw. sind entsprechende Muster auf dem Glas anzubringen.

Fledermäuse

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warm-weißen Licht mit geringen Blauanteilen, insektendicht schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60 °C) zu verwenden. Die Beleuchtungskörper sollen das Licht nach unten gerichtet abstrahlen (Vermeidung von Streulicht).

B.2.6 Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt:

- Baum- und Strauchpflanzungen in den Baugrundstücken,
- Anlage einer naturnahen Fläche für die Regenwasserretention,
- Dachbegrünungen,
- Streuobstpflanzungen.

Weitere konkrete Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden im Laufe des weiteren Verfahrens ermittelt und festgesetzt.

Knittlingen, den 13.05.2025

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

C.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

C.1.1 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind Dächer von Hauptgebäuden als Flachdach mit einer Neigung von 0-5° Dachneigung oder als geneigtes Dach mit einer Neigung von 5-45° Dachneigung zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind als Flachdach mit einer Dachneigung von 0-5° auszuführen.

C.1.2 Dacheindeckung

Für geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 15° sind nur einheitliche, naturfarbene (rot, rotbraun und anthrazitfarben) Dacheindeckungen zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung müssen mindestens extensiv begrünt werden (min. 10-15 cm Substratstärke). Der Substrataufbau muss zumindest eine dauerhafte extensive Begrünung gemäß der Pflanzliste (s. Anlage) ermöglichen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Fenster, technische Aufbauten, Be- und Entlüftungsöffnungen und Dachterrassen sind von der Begrünung ausgenommen.

Wird für Hauptgebäude aufgrund der Dachneigung oder einer Befreiung keine Dachbegrünung vorgesehen, sind auf dem Grundstück andere ökologische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung und Begrünung durchzuführen.

Zur Dachdeckung sind glänzende und reflektierende Materialien mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Anlagen zur Nutzung solarer Energie nicht zulässig.

Dachflächen aus unbeschichteten Metalldeckungen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

C.1.3 Dachaufbauten

Bei geneigten Dächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zusammengerechnet bis max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge zulässig. Werden mehrere Dachaufbauten auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf gleicher Höhe und in einem einheitlichen Format auszuführen.

Vom Ortgang zur seitlichen Gebäudeaußenwand müssen Dachaufbauten und Dacheinschnitte einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaus muss senkrecht gemessen 0,50 m unter der Hauptfirshöhe liegen. Bei Zwerchhäusern bzw. -giebeln finden die unter B 1.2 beschriebenen Traufhöhen Anwendung.

Dachaufbauten bei Flachdächern sind mit Ausnahme von untergeordneten technischen Aufbauten (Schornstein, Lichtkuppel) sowie Anlagen zur Nutzung solarer Energie und Aufbauten für Aufzugschächte unzulässig.

Die Höhe der untergeordneten technischen Aufbauten und Aufbauten für Aufzugschächte darf hierbei 1,00 m über Oberkante Attika nicht überschreiten, Anlagen zur Nutzung solarer Energie dürfen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Attika nicht überschreiten.

Der Abstand zur Außenwand muss hierbei mindestens der Konstruktionshöhe des jeweiligen Dachaufbaus entsprechen.

C.1.4 Fassadengestaltung

Reflektierende Materialien sowie grelle Farben, Leucht- oder Metallic-Farben an Gebäuden und sonstigen Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie.

C.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im WA sind an der Stätte der Leistung nur unbeleuchtete Werbeanlagen am Gebäude zulässig. Am Gebäude dürfen sie max. in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses liegen.

C.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Tote Einfriedungen müssen kleintiergänglich und ohne Sockel errichtet werden.

Die Höhe toter Einfriedungen entlang der geplanten Erschließungsstraßen wird im WA auf 1,0 m begrenzt.

Ansonsten wird auf §§ 11, 12 Nachbarrechtsgesetz (NRG) verwiesen.

C.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Unbebaute Flächen sind zu begrünen. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern sowie Stauden zu bepflanzen oder als Wiesenfläche auszugestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

C.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Abweichend von der LBO sind je Wohneinheit ab 50 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze, ab 80 m² 2 PKW-Stellplätze zu errichten. Für anders genutzte bauliche Anlagen gelten die Richtzahlen der Anlage zur VWV-Stellplätze. Bei Kommastellen ist auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden. Gefangene Stellplätze können angerechnet werden, wenn diese der gleichen Wohneinheit zugeordnet sind.

C.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß §75 (3) Nr. 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Knittlingen, den 13.05.2025

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

D.1 Wasserschutzrechtliche Hinweise

D.1.1 Grundwasserschutz

Für eine eventuell notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude bzw. der Kanäle ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist das Landratsamt Enzkreis auch für die baurechtliche Entscheidung gem. § 98 (2) WG zuständig. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. §37 (4) WG dem Landratsamt Enzkreis angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

D.1.2 Oberflächenwasser

Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Bei gering belasteten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass dort anfallendes Regenwasser größtenteils versickern kann.

Eine Verschmutzung dieser Abwässer muss ausgeschlossen sein.

Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist im Bauantrag darzustellen.

D.2 Bodenschutz

D.2.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Erdarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Enzkreis Umweltschutzamt unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen.

D.2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

D.3 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D.4 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich zweier Listenflächen von Prüffällen archäologischer Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG: Vorgeschichtliche Siedlung“ sowie „Mittelalterliche/frühneuzeitliche Hofwüstung“.

Bei Bodeneingriffen ist hier möglicherweise mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG BW - zu rechnen, an deren Erhaltung grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht.

Bei der Sondage konnten Reste einer vorgeschichtlichen Siedlung im westlichen Bereich der überplanten Fläche nachgewiesen werden. Neben einem Ofen unbekannter Funktion konnte einige Gruben aufgedeckt werden. Drei Befunde liegen nördlich des Prüffalls. Die Erhaltung der Befunde ist überwiegend schlecht. Sie liegen unter dem Humus und sind in den Lösslehm bzw. in Löss eingetieft. Ein spätmittelalterlicher Befund liegt in Schnitt 03.

Die äußerst geringe Erhaltungstiefe der Befunde weist jedoch darauf hin, dass nur noch die letzten Siedlungsreste erhalten geblieben sind. Auch lassen sich keine Befundkonzentrationen feststellen, die auf einen zusammenhängend erhaltenen Siedlungsbereich hindeuten. Die in den Sondageschnitten angetroffenen Befunde wurden bereits ausgegraben und dokumentiert sowie die Funde geborgen.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird dennoch verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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.

D.5 Naturschutz

Die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes (NatSchG) sind zu beachten.

D.6 Pflanzungen

Es wird darauf hingewiesen bei der Standortwahl der Bepflanzung die zu erwartenden Wuchshöhen zu berücksichtigen. Die entsprechenden Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg sind einzuhalten.

D.7 Nachbarschaftsrecht

Aus dem Bereich des privatrechtlichen Nachbarschaftsrecht können sich weitere Regelungen ergeben. Diese sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

D.8 Planungsgrundlage

Planunterlage im Maßstab 1: 500. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage von Auszügen aus dem Liegenschaftskataster gezeichnet.

Knittlingen, den 13.05.2025

ANLAGE 1 - PFLANZLISTE (ZU TEXTTEIL ZIFFER B.2)

Einzelbäume

Einzelstehende Bäume

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Ulme	(Ulmus minor)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Erle	(Alnus glutinosa)
Weide	(Salix, heimische Arten)

Wildobstgehölze

Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Walnuss	(Juglans regia)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildrosen-Arten	(Rosa spec.)
Marone	(Castanea sativa)

Aktuelle Krankheiten sind bei der Baumartenauswahl zu berücksichtigen (Vermeidung).

Auswahl an Weidengebüsch

Erle	(Alnus glutinosa)	Purpur-Weide	(Salix purpurea)
Sal-Weide	(Salix caprea)	Fahl-Weide	(Salix rubens)
In der Nähe der Retentionsflächen:		Korbweide	(Salix viminalis)

Auswahl an Streuobstsorten

Äpfel

Blutstreifling
Bittenfelder
Kaiser Wilhelm
Brettacher
Hauxapfel
Jakob Fischer
und weitere lokale Sorten

Birnen

Champagner Bratbirne
Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne
Palmischbirne
Stuttgarter Geißhirtle
Pastorenbirne
Kirchensaller Samenbirne

Steinobst

Hauszwetsche
Knorpelkirsche
Dollenseppler Kirsche

sowie weitere krankheitsresistente (Schorf, Stippe etc.) Züchtungen auf Hochstammunterlagen

Sträucher und Kletterpflanzen

Sträucher

Haselnuss	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Himbeere	(Rubus idaeus)

Kletterpflanzen

Gerüstkletterpflanzen

Weinrebe	(Vitis vinifera)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Jelängerjelieber	(Lonicera caprifolium)
Knöterich	(Polygonum auberti)
Gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba)
Berg-Waldrebe	(Clematis montana)

Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	Hopfen	(Humulus lupulus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)	<u>Selbstklimmer</u>	
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)	Efeu	(Hedera helix)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)	Kletterwein	(Parthenoc. tricuspidata)
Hunds-Rose	(Rosa canina)	Wilder Wein	(Parthenoc. quinquefolia)

sowie feuchtigkeitsliebenden Stauden

Sumpfdotterblume	(Caltha palustris)
Rispensegge	(Carex pendula)
Mädesüß	(Filipendula ulmaria)
Blutweiderich	(Lythrum salicaria)
Wasser-Dost	(Eupatorium cannabinum)

u.a.

Arten begrünter Flachdächer

Gelber Lauch	(Allium flavum)
Steinkraut	(Alyssum montanum)
Graslilie	(Anthericum ramosum)
Ranken-Glockenblume	(Campanula porten.)
Rundblättrige Glockenblume	(Campanula rotundifol.)
Erdsegge	(Carex humilis)
Karthäusernelke	(Dianthus carthus)
Schwingel	(Festuca rupicola)
Lebendgebärender Schwingel	(Festuca vivipara)
Storchschnabel	(Geranium sang.)
Sonnenröschen	(Helianthemum num.)
Habichtskraut	(Hieracium pilosella)
Schwertalant	(Inula ensifolia)
Perlgras	(Melica ciliata)
Steinnelke	(Petrohragia saxifraga)
Frühlingsfingerkraut	(Potentilla verna)
Brunnelle	(Prunella grandiflora)
Knolliger Hahnenfuß	(Ranunculus bulbosus)
Seifenkraut	(Saponaria ocymoides)
Steinbrech	(Saxifraga in Sorten)
Scharfer Mauerpfeffer	(Sedum acre)
Schneepolster	(Sedum album)
Tripmadam	(Sedum reflexum)
Walzensedum	(Sedum sexangulare)
Dachwurz	(Sempervivum tect.)
Gamander	(Teucrium cham.)
Thymian	(Thymus serpyllum)