

Stadt Ingelfingen

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„BRETER - 4. ÄNDERUNG“

Entwurf vom 18.07.2023 erg.

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 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 Nachrichtliche Übernahme
- D Hinweise
- E Verfahrensvermerke
- F Anhang

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 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017** (BGBl. I S. 3786), 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. 2010, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**, Entwurf vom 18.07.2023 erg.
- **Relevanzprüfung zum Artenschutz**, Bebauungsplan „Breter – 4. Änderung“ Ingelfingen, StadtLandFluss, Prof. Dr. Christian Küfer, Nürtingen, 11.10.2021 – Aktualisierung 23.06.2023
- **Standortbezogene Vorprüfung der UVP-Pflicht nach UVP-G**, Bebauungsplan „Breter – 4. Änderung“, Stadt Ingelfingen, StadtLandFluss, Prof. Dr. Christian Küfer, Nürtingen, 06.10.2021 – Aktualisierung 23.06.2023
- **Schalltechnische Untersuchung**, Bebauungsplan „Breter – 4. Änderung“, Stadt Ingelfingen, Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 14. März 2023

- **Auswirkungsanalyse** zur geplanten Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Ingelfingen, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, 27.03.2023
- **Wasserwirtschaftliche Untersuchungen** zum Bebauungsplan Breter in Ingelfingen, Stadt Ingelfingen, Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart, 24. April 2023

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 sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist festgesetzt:

A1.1 SO – Sonstiges Sondergebiet – „Lebensmitteldiscounter“

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

Zulässig sind:

- Großflächige Lebensmitteldiscounter mit insgesamt maximal 1.060 m² Verkaufsfläche (VK).
- als untergeordnete Einrichtung sind Bäckereien an die ein Bistro/Café angeschlossen ist mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 65 m².

(Hinweis: Definition Verkaufsfläche (VK) siehe Ziff. A1.2)

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.

Unzulässig sind im gesamten Plangebiet: Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung).

A1.2 Definition Verkaufsfläche (VK)

Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, sowie diejenigen Bereiche, die von den Kunden aus betrieblichen und 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).

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.

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der festgesetzten **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = FFH (Fertigfußbodenhöhe))** entsprechend den Planeinschrieben.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = FFH (Fertigfußbodenhöhe)) ist im zeichnerischen Teil per Planeinschrieb in Meter ü. NN festgesetzt. Von der im zeichnerischen Teil festgesetzten EFH darf bis zu +/- 20 cm abgewichen werden.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) bei Gebäuden mit Flachdächern wird zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante Attika gemessen. Bei geneigten Dächern und Pultdächern wird die maximale Gebäudehöhe zwischen dem Hochpunkt des Daches und der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemessen.

Die tatsächliche maximale Gebäudehöhe (GH max.) kann auf max. 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (z.B. Zu- und Abblufteinrichtungen, Aufzugsanlagen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) und Brüstungen um max. 2,5 m überschritten werden.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) kann mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um max. 1,50 m überschritten werden.

A3 Bauweise

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

a: abweichende Bauweise: im 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.

A4.1 Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.)

A4.2 Nebenanlagen

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 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.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A5.1 Zu- und Abfahrtsverbote

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

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A6.1 Oberflächenbelag privater Erschließungswege / Stellplätze / Hofflächen

Der Oberflächenbelag privater PKW-Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen (wie Drän-Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä.) herzustellen.

Alle anderen Verkehrsflächen (private Erschließungswege und Hofflächen, Be- und Entladebereiche, offene Lagerflächen, sonstige Zufahrten) sind wasserdurchlässig herzustellen und an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

A6.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer (0° - 10°) von Gebäuden mit Ausnahme von Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten sind zu 40 % extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

Zur Bepflanzung bei Extensivbegrünung sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet.

Die zusätzliche Nutzung der Flächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist ebenfalls zulässig. Die Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind

aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

A6.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

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

A7 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. 25a und b BauGB)

A7.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung (pb) – Eingrünung inkl. Einzelbäume

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

A7.2 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwang festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

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

Pflanzzwang (pz) – Begrünung von Stellplätzen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 18 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. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachneigung

Zulässig sind Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

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

Dachdeckung

vgl. Ziff. A6.2

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (siehe Ziff. A2.2).

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Verspiegelte Verglasungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Beschichtungen zum Wärme- und Sonnenschutz sowie zum Schutz gegen Vogelschlag.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Webeanlagen sind an den Gebäudefassaden (unselbständige Werbeanlagen) und als selbstständige bauliche Anlagen zulässig.

Unselbständige Werbeanlagen

Unselbständige Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig. Sie dürfen in der Höhe nicht über die Attika der jeweiligen Fassadenseite hinausragen.

Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

Je Fassadenseite ist maximal eine Werbeanlage in Form eines (1) firmeneigenen Schriftzugs und in Form eines (1) Firmenlogos zulässig.

Selbstständige / freistehende Werbeanlagen

Je Grundstück sind maximal zwei selbstständige Werbeanlage (z.B. Pylone, Fahnenmasten, Werbetafeln) jeweils bis zu einer maximalen Höhe von 5,00 m (Oberkante Werbeanlage) zulässig.

Im Plangebiet sind unzulässig:

- Werbeanlagen auf dem Dach,
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen in Form von Flachbildschirmen sowie
- wechselnde großflächige Werbebanner an der Gebäudefassade.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Die Anlage von Schottergärten in Form von Grobkies- oder Grobschotterflächen auf den unbebauten Flächen der privaten Grundstücke ist, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden, unzulässig.

B3.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,5 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und als lebende Einfriedungen oder als blickoffenen Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

C1 Überflutungsbereich HQ 100

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, liegt das Plangebiet nahezu vollständig in der Überflutungsfläche HQ100.

Die Lage der Überflutungsbereiche gemäß der Hochwassergefahrenkarte wurde nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen.

Im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplans sind, wie dargelegt, insbesondere die Ausführungen zu § 78 Abs. 3 WHG maßgeblich (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 4.5). Zudem wurde aufgrund dessen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens eine entsprechende Untersuchung („Wasserwirtschaftliche Untersuchungen zum Bebauungsplan Breter in Ingelfingen, Stadt Ingelfingen, Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart, 24. April 2023“) erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen.

D HINWEISE

D1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg und der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt des Hohenlohekreises anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

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.

D2 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 belebte Oberboden ist zu schonen, vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung (Wiederauftrag) zuzuführen. Überschüssiges Abtragungsmaterial aus dem anstehenden geologischen Ausgangsgestein kann abgeführt werden.

Abstellen, Warten, Betanken von Baustellenfahrzeugen auf dafür vorgesehenen, versiegelten Flächen.

Der erforderliche Bodenabtrag ist unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Der ausgehobene Mutterboden ist auf maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und bei einer Lagerung von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

Die räumliche Ausdehnung von Baufeld und Baustelleneinrichtung ist zu minimieren.

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

ist zu vermeiden. (Wiederverwendung von Erdaushub (unbelastet, verwertbar) / Massenausgleich)

Im feuchten Zustand sollte Boden nicht befahren werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind entstandene negative Bodenveränderungen nachhaltig zu beseitigen (z.B. Tiefenlockerung zur Beseitigung von Verdichtungen).

Grundsätzlich gilt, dass bauzeitlich beanspruchte Flächen gemäß DIN 18915 von störenden, insbesondere pflanzenschädlichen Stoffen gesäubert werden müssen; hierzu zählen z.B. Baurückstände, Verpackungsreste und schwer verrottbare Pflanzenteile.

Während der Bauzeit sind Schutzmaßnahmen zu treffen, um eine Verunreinigung von Böden, Grund- und Oberflächenwasser zu verhindern.

D3 Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen

Entsprechend des § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) soll darauf hingewirkt werden, dass ein Erdmassenausgleich im Plangebiet durchgeführt wird. „Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.“

Das Plangebiet ist bereits bebaut, die Erschließungsstraßen bestehen. Der bestehende Markt soll abgebrochen, jedoch mit kleinen Erweiterungen an derselben Stelle wiedererrichtet werden. Die Höhenlage (EFH) soll zudem gleich bleiben. Somit ist zu erwarten, dass kein übermäßiger Erdaushub anfällt. Ein Untergeschoss ist – entsprechend des Bestandsgebäudes – nicht geplant.

Die geplante Bezugshöhe bzw. Eingangshöhen im Plangebiet orientieren sich am bestehenden Geländeverlauf, sodass die Eingriffe in das Schutzgut Boden sowie den Vorgaben des § 3 (3) LKreiWiG soweit als möglich Rechnung getragen und in die Abwägung aller planungsrelevanten Belange (z. B. Modernisierung und Sicherung der Nahversorgung, Innenentwicklung) eingestellt wird.

D4 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten u.dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D5 Grundwasser

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

Die wasserrechtlichen Bestimmungen, des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind einzuhalten.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu benachrichtigen. Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des Landratsamt Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldrainagen sind nicht zulässig.

Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abdichtung nach DIN 18195) vorzusehen.

D6 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.

D7 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

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

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

D8 Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann es zu Überflutungen und damit zu Schäden an Gebäuden und Infrastrukturen kommen. Die Starkregenkartierung für die Stadt Ingelfingen befindet sich aktuell in der Erstellung.

Das Plangebiet ist bereits durch einen Einzelhandelsmarkt bebaut. Dieser soll an gleicher Stelle wieder aufgebaut und geringfügig erweitert werden. Aus diesem Grund wird auf Bebauungsplanebene nicht von starken Auswirkungen auf die Starkregenentwicklung ausgegangen.

Die Starkregengefährdung ist ggf. im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch ein fachkundiges Büro zu prüfen. Ggfs. sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.

D9 Baulasten

Für das Plangebiet bestehen zwei Baulasten (Abstandsflächenbaulast / Übergangs- und Überfahrtsrechte) zu Gunsten des Flst. Nr. 738 (Eichendorfstraße 7).

Diese wurden hinsichtlich der neuen Planung angepasst und mit einer Baulast-Übernahmeerklärung vom 24.04.2023 übernommen.

Die beiden Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flst.-Nr. 738/5 und 737 wurden durch die Vereinigungsbaulast (vom 24.04.2023) vereinigt.

D10 Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt (Relevanzprüfung zum Artenschutz, Bebauungsplan „Breter – 4. Änderung“ Ingelfingen, StadtLandFluss, Prof. Dr. Christian Küfer, Nürtingen, 11.10.2021 – Aktualisierung 23.06.2023). Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf diese wird verwiesen.

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

D11 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.

E VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	20.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	28.07.2023
Beschluss zur Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet durch den Gemeinderat	18.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	28.07.2023
Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	31.07.2023 - 30.08.2023
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet § 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	31.07.2023 - 30.08.2023
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).	
Ingelfingen, den
Michael Bauer, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

F ANHANG

Pflanzlisten

Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen soll verzichtet werden.

Pflanzliste 1: Bäume, großkronig

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Hängebirke (*Betula pendula*)
Silberweide (*Salix alba*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)

Pflanzliste 2: z. B. Feldgehölze, kleinkronige Bäume

Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Salweide (*Salix caprea*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Speierling (*Sorbus domestica*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Bergulme (*Ulmus glabra*)
Obsthochstämme in Sorten

Pflanzenliste 3: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Fahlweide (*Salix rubens*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Grauweide (*Salix cinera*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Mandelweide (*Salix trandra*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Traubenholunder (*Salix racemosa*)
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Pflanzengröße: zweimal verschult

Pflanzliste 4: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung

Allium schoenoprasum
 Campanula rotundifolia
 Dianthus carthusianorum
 Hieracium pilosella
 Petrohagia saxifraga
 Saponaria ocymoides
 Sedum album "Coral carpet"
 Sedum reflexum Sedum spurium
 Sedum floriferum "Weihenstephaner Gold"
 Sempervivum arochnoideum
 Sempervivum montanum
 Thymus serphyllum
 Sedum als Sprossensaat

Pflanzliste 5: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Lonicera henryi	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

Pflanzliste 6: Obstbäume (lokale Obstsorten)

Apfelsorten:	Birnensorten:
Bittenfelder	Champagner Bratbirne
Bohnapfel	Gelbmöstler
Brettacher	Grüne Jagdbirne
Boskoop	Gellerts Butterbirne
Brettacher	Köstliche von Charneux
Gewürzluiken	Luxemburger Mostbirne
Goldparmäne	Palmischbirne
Goldrenette	Pastorenbirne
Jakob Fischer	Stuttgarter Geißhirtle
Öhringer Blutstreifling	Alexander Lucas
Rheinischer Bohnapfel	Schweizer Wasserbirne
Winterrambour	Kirchensaller Mostbirne
Zabergäurenente	Oberösterreichischer Wasserbirne