GEMEINDE NEUHAUSEN OB ECK

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

„Einzelhandel an der Lenzinger Breite“

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Einzelhandel an der Lenzinger Breite“

Projekt-Nr.

23078

Bearbeitung

M. Sc. B. Kohler

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung: DWI, 28.07.2026

Datum

23.07.2026

Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Freiburg

Heinrich-von-Stephan-Straße 25

79100 Freiburg

fon 0761-766969-60

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung	
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	06.04.2024
Änderung Aufstellungsbeschluss	06.05.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	02.10.2025
Frühzeitige Beteiligung	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	von 06.10.2025 bis 07.11.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	von 08.10.2025 bis 10.11.2025
Veröffentlichung im Internet/ Offenlage	
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung und Billigung des Entwurfs für die Offenlage	24.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	02.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	von 08.04.2026 bis 08.05.2026
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	von 01.04.2026 bis 08.05.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	18.06.2026
Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	von 19.06.2026 bis 20.07.2026
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	
Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	22.09.2026

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Gemeinde Neuhausen ob Eck, den _____ DIE BÜRGERMEISTERIN

SIEGEL

_____

Marina Jung, Bürgermeisterin

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB _____

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Neuhausen ob Eck bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01 Satzungen
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit
  - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
  - B Örtlichen Bauvorschriften
  - C Hinweisen
  - D Nachrichtlichen Übernahmen
- 04 Begründung Teil 1
- 05 Begründung Teil 2 Umweltbericht
- 06 Zusammenfassende Erklärung

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Ausgleich Feldlerche & Null-Monitoring-Bericht
- Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Neuhausen ob Eck
- Schalltechnische Immissionsprognose
- Baugrund- und Gründungsgutachten

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 16. März 2026
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG)** in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. 2015, 585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

GEMEINDE NEUHAUSEN OB ECK

01 Satzungen

zum

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

„Einzelhandel an der Lenzinger Breite“

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

SATZUNGEN

Gemeinde Neuhausen ob Eck

Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Einzelhandel an der Lenzinger Breite“

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen ob Eck hat am ……

a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist,

b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – in der Fassung vom in der Fassung vom 16. März 2026,

c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – in der Fassung in der Fassung vom 24. Juli 2000.

- den Bebauungsplan „Einzelhandel an der Lenzinger Breite“ sowie
- die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Einzelhandel an der Lenzinger Breite“

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Neuhausen ob Eck die Flurstücke Nrn. 100 (tlw.), 100/6, 4831 (tlw.), 4835 (tlw.), 4836/1 (tlw.), 4837 (tlw.), 4838 (tlw.), 4839 (tlw.), 4840 (tlw.), 4890 (tlw.), 4893 (tlw.), 4893/2 (tlw.), 4896/1 (tlw.) und 4896/2 (tlw.) in der Gemarkung Neuhausen. Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,4 ha.

Der sonstige Geltungsbereich (Ausgleichsfläche für die Feldlerchenbrutpaare) umfasst in der Gemeinde Neuhausen ob Eck das Flurstück Nr. 670 (tlw.) in der Gemarkung Worndorf mit einer Fläche von ca. 0,4 ha.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom 23.07.2026,

2. dem Textteil (03) mit
   - **A** Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. 1-6)
   - **B** Örtlichen Bauvorschriften (S. 7-8) und
   - **C** Hinweisen (S. 9-11)
   - **D** Nachrichtlichen Übernahmen (S. 12)

   in der Fassung vom 23.07.2026.,

Beigefügt sind:

- eine gemeinsame Begründung (04, in der Fassung vom 23.07.2026) mit Umweltbericht (05, in der Fassung vom 23.07.2026, § 9 Abs. 8 BauGB),
- eine zusammenfassende Erklärung (06, in der Fassung vom 24.09.2026) und
- Anlagen (Artenschutzrechtliche Vorprüfung in der Fassung vom 12.02.2024, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in der Fassung vom 24.06.2025 (ergänzt am 19.09.2025), Feldlerchenausgleichskonzept in der Fassung vom 03.06.2025 (ergänzt am 03.06.2025 und 09.09.2025), Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Neuhausen ob Eck in der Fassung vom 26.09.2025), Schalltechnische Immissionsprognose (Ingenieurbüro für Bauphysik Malo) in der Fassung vom 05.03.2026, Baugrund- und Gründungsgutachten (ihb GmbH & Co. KG) in der Fassung vom Dezember 2025.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften, zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen (Punkt B 1.1), zu Werbeanlagen (Punkt B 2), zur Grundstücksgestaltung (Punkt B 3.1 und B 3.2) oder Versorgungsleitungen (Punkt B 4), zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern zuwiderhandelt, indem er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

GEMEINDE NEUHAUSEN OB ECK

02 Zeichnerischer Teil

zum

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

„Einzelhandel an der Lenzinger Breite“

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

GEMEINDE NEUHAUSEN OB ECK

03 Textlicher Teil

zum

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

„Einzelhandel an der Lenzinger Breite“

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Inhaltsverzeichnis **Seite**

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN....1

1. Art der baulichen Nutzung....1

1.1. Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel“ 1

2. Maß der baulichen Nutzung....1

2.1. Höhe baulicher Anlagen....1

2.2. Grundflächenzahl....2

3. Bauweise....2

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche....2

5. Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen....2

6. Verkehrsflächen....3

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft....3

7.1. Dachbegrünung....3

7.2. Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung....3

7.3. Kleintierschutz und -durchlässigkeit....3

7.4. Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen....4

7.5. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen....4

7.6. Umgang mit Niederschlagswasser....4

7.7. Baufeldfreimachung....4

7.8. Ausgleichsmaßnahmen....5

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte....5

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen....5

10. Erhaltung von Bäumen....6

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN....7

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen....7

1.1. Dachgestaltung....7

2. Werbeanlagen....7

3. Grundstücksgestaltung....7

3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke....7

3.2. Aufschüttungen und Abgrabungen 8

4. Versorgungsleitungen 8

C HINWEISE 9

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen 9

2. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen 9

3. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen 9

4. Erdmasseausgleich und Abfallverwertung 10

5. Bodenschutz 10

6. Bodenfunde 11

7. Anlagen für Trinkwasserinstallation 11

8. DIN-Normen und Regelwerke 11

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 12

1. Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungsbereich 12

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1. Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel“

§ 11 BauNVO

(1) Das sonstige Sondergebiet (Zweckbestimmung: Einzelhandel - Lebensmittel) dient der Unterbringung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben. Zulässig sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche (VK) zwischen 1.300 m² und 1.450 m².

(2) Es sind ausschließlich Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke als Kernsortiment zulässig. Betriebe dürfen auf bis zu 15% der zulässigen Verkaufsfläche ein Randsortiment (Non-Food) anbieten. Das Randsortiment muss in deutlicher Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen.

(3) Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) beträgt 0,17 als Höchstmaß.

(4) Von der zulässigen Verkaufsfläche sind maximal 150,0 m² als der Hauptleistung untergeordnete Nebenleistungen zulässig.

(5) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen und die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

2.1. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

(1) Die zulässige Gebäudehöhe (GHmax) ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.

(2) Technische Dachaufbauten, mit Ausnahme von Werbeanlagen, dürfen ausnahmsweise die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

2.2. Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO

(1) Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.

(2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, und von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Versiegelungen oberhalb einer GRZ von 0,7 sind nur zulässig, sofern sie aus entsprechend Festsetzung 7.5 wasserdurchlässig hergestellt werden.

3. Bauweise

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

(1) Es gilt eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge von über 50,0 m zulässig sind.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

(1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO

(1) Nebenanlagen, wie Einkaufswagensammler oder Lagercontainer sind mit Ausnahme der im zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone der K 5945, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. Überdachungen der Nebenanlagen sind zulässig.

(2) Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Errichtung von Carports ist im Bereich der im zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone der K 5945 unzulässig.

6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(1) Die öffentliche Verkehrsfläche, die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Fußweg/Landwirtschaftlicher Weg), Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1. Dachbegrünung

(1) Flachdächer und Pultdächer mit bis zu 10° Dachneigung und einer Fläche ab 12,0 m² sind, mit Ausnahme von Vordächern und Überdachungen von Anlieferbereichen, auf mindestens 70% ihrer Fläche mit einer mind. 8 cm dicken Substratschicht und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung).

(2) Die Errichtung von Solarmodulen auf begrünten Dachflächen ist zulässig.

7.2. Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung

(1) Beleuchtete Werbeanlagen und Außenanlagen sind mit folgenden Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Zu verwenden sind Lampen mit geringem Ultraviolett (UV)- und Blauanteil (Farbtemperaturen von 1.700 bis max. 3.000 Kelvin). Die Leuchtkegel der der Beleuchtung der Außenanlagen dienenden Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

7.3. Kleintierschutz und -durchlässigkeit

(1) Einfriedungen sind ohne durchgängigen Sockel zu errichten. Zwischen ihrer Unterkante und dem Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.

(2) Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist unzulässig.

7.4. Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

(1) An Fensterfronten, Fassadenöffnungen und sonstigen Teilen baulicher Anlagen mit Glasflächen von > 2,0 m² und > 0,5 m Breite ohne Rahmenunterteilung sind geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.

7.5. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

(1) Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (Abflussbeiwert von maximal 0,75). Dies gilt nicht für Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

7.6. Umgang mit Niederschlagswasser

(1) Niederschlagswasser von Dachflächen und unbelasteten befestigten Flächen (Nebenflächen) ist, soweit technisch möglich, auf dem Grundstück zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Alternativ ist es zu sammeln, soweit erforderlich vorzubehandeln und der Kanalisation oder einem oberirdischen Gewässer zuzuführen.

7.7. Baufeldfreimachung

(1) Die Baufeldfreimachung (Entfernung von Gehölzen) hat außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb des Aktivitätszeitraumes der Fledermäuse zu erfolgen (Entfernung nur im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar).

(2) Sofern dies nicht möglich ist, kann im o. g. Zeitraum durch eine ökologische Baubegleitung eine Baufreigabe erfolgen,

wenn nach zweimaliger Kontrollbegehung keine Vogelbruten im Baufeld (ubiquitäre Arten) und im Wirkraum (Feldlerche) festgestellt werden. Werden Vogelbruten festgestellt, dann ist mit der Baufeldräumung bis zum Flüggewerden der Jungen aller aktiven Bruten abzuwarten.

- wenn Baumhöhlen auf Besatz mit Fledermäusen kontrolliert und Strukturen mit Habitatpotenzial verschlossen (z. B. mittels Ein-Wege-Verschluss) oder beseitigt werden.

Für Gehölzrodung/-schnitt im o.g. Zeitraum ist eine Ausnahme bei der UNB zu beantragen.

Die ökologische Baubegleitung hat die obenstehenden Maßnahmen zu begleiten, zu dokumentieren und der UNB mitzuteilen.

7.8. Ausgleichsmaßnahmen

(1) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ganz zugeordnet (Sammelzuordnung).

(2) Ausgleichsfläche für die Feldlerchenbrutpaare

Auf einer zusammenhängenden Teilfäche von mind. 3.994 m² des Flurstücks Nr. 670, Gmkg. Worndorf ist ein extensiv genutzter Habitatacker durch Einsaat von Getreide in doppeltem Reihenabstand herzustellen. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme ist der Begründung Teil 2 – Umweltbericht unter Kapitel 7, Maßnahme A-01 zu entnehmen.

(3) Ökokontomaßnahmen

Aus dem Ökokonto der Gemeinde Neuhausen ob Eck werden insgesamt 118.028 Ökopunkte (ÖP) dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Diese werden den folgenden Maßnahmen entnommen:

- Waldrand Langengrund (101.658 ÖP)
- Biotopkomplex Hinter Wenningen (16.370 ÖP)

Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme ist der Begründung Teil 2 – Umweltbericht unter Kapitel 7, Maßnahmen A-02 und A-03 zu entnehmen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

(4) Für die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereiche zugunsten der badenovaNETZE GmbH Leitungsrechte für eine Erdgas-Mitteldruckleitung zu sichern.

(5) Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist eine Überbauung mit Hoch- und Tiefbauten sowie die Anpflanzung von Bäumen und Hecken unzulässig. Überbauungen mit Stellplätzen und Wegen sind Versiegelungen sind zulässig.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

(1) Auf den Bauflächen ist je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger und standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum (mind. 3x verpflanzt, als Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang

gleichwertig zu ersetzen. Erhaltenswerte Bestandsbäume sowie im zeichnerischen Teil festgesetzten anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden.

(2) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind entsprechend Festsetzung 9 (1) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 5,0 m verschoben werden, wobei ein Mindestabstand zueinander sowie zu Gebäuden von 5,0 m nicht unterschritten werden darf.

(3) Pflanzquartiere sind als offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8,0 m² oder entsprechenden unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 12,0 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik auszuführen.

(4) Stützmauern sind vollflächig zu begrünen. Hierzu sind durchgehende, bodengebundene Pflanzstreifen mit einer Breite von mind. 0,5 m vorzusehen. Von der Begrünung von Stützmauern kann abgesehen werden, soweit diese der Errichtung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung dienen.

(5) Die Pflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.

10. Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

(1) Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind 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 zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbäume zu ersetzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

(1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

(1) Werbeanlagen sind als fassadengebundene oder freistehende Werbeanlagen mit einer Größe von je maximal 20,0 m² zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern, mit Ausnahme von Vordächern, ist unzulässig.

(2) Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 12,0 m zulässig.

(3) Fassadengebundene Werbeanlagen dürfen in Summe maximal 10% der Fassadenfläche der Fassade, an der sie angebracht sind, in Anspruch nehmen. Fassadengebundene Werbeanlagen sind bündig in die Fassade (Vortreten vor die Fassade bis max. 0,2 m) zu integrieren.

(4) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO

(1) Nicht überbaute Flächen von Grundstücken, die keiner spezifischen Nutzung dienen, sind gemäß § 9 der Landesbauordnung zu begrünen.

3.2. Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) Höhenunterschiede sind mittels Böschungen (Böschungswinkel max. 1:1,5) auszugleichen. Ist im Einzelfall ein Ausgleich mittels Böschung nicht möglich sind Stützmauern mit einer Höhe bis zu 6,0 m zulässig.

4. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

(1) Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

C HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

Die Baufeldfreimachung (Entfernung von Gehölzen) hat außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb des Aktivitätszeitraumes der Fledermäuse zu erfolgen (Entfernung nur im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar).

Da sich in diesem Zeitraum vereinzelt Fledermäuse in Baumquartieren befinden können, müssen Fällungen bei Frosttemperaturen (< -10°C) durchgeführt werden. Alternativ sind die Bäume zuvor von einer Fachkraft für Fledermäuse zu begutachten und unmittelbar nach der Inspektion zu fällen.

2. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen

Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß dem Stand der Technik sind insbesondere:

- Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 %
- Vermeidung von Durchsicht durch halbtransparentes Glas (bearbeitet bzw. gefärbt), hochwirksames Muster (gemäß Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum) oder Folien
- Einzelne Greifvogel-Silhouetten an Fenstern sowie UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet

Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm, Schweizerische Vogelwarte Sempach https://vogelglas.vogelwarte.ch sowie Wiener Umweltanwaltschaft https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen.

3. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) verpflichtet Bauherrinnen und Bauherren bei Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes sowie beim Neubau von offenen Parkplätzen zur Installation von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dach- bzw. Parkflächen.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (PVPf-VO) trifft nähere Regelungen zum Vollzug dieser Verpflichtung, insbesondere im Hinblick auf Flächeneignung und Mindestumfang der PV-Anlagen.

Auf die Bestimmungen des KlimaG BW und der PVPf-VO wird hingewiesen. Sie gelten für jedermann und sind zu beachten.

4. Erdmasseausgleich und Abfallverwertung

Im Rahmen der Erschließungs- und Gebäudeplanung und der Festlegung von Gelände- und Gebäudeniveau soll darauf geachtet werden, die zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort zu verwenden (Erdmasseausgleich).

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist gemäß § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKrei-WiG) im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Auf die Bestimmungen des LKreiWiG wird hingewiesen. Sie gelten für jedermann und sind zu beachten.

5. Bodenschutz

Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 (derzeit aktueller Stand: Oktober 2023) einzuhalten. Darüber hinaus verweisen wir auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.

Schädliche Bodenveränderungen wie Bodenverdichtung, Bodenvernässung und Bodenverunreinigung sind abzuwehren.

Bei Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens (z.B. falsche Bodenfeuchte, schlechte Witterung usw.) sind entsprechende, geeignete, technische Schutzmaßnahmen (z. B. Kettenfahrzeuge, Verlegung von lastverteilenden Platten Baggermatten/Alupanels), oder ggf. Oberbodenabtrag mit Geotextilvlies, Ausschotterung) vorzusehen.

Bei einer Flächenneuinanspruchnahme eines Vorhabens (Planung zuzüglich der bauzeitliche bedingten Flächeninanspruchnahme) über 0,5 Hektar (5.000 m²) ist der Bodenschutzbehörde bei Antragstellung des Bauvorhabens ein Bodenschutzkonzept vorzulegen. Übersteigt die Flächeninanspruchnahme einen Hektar (10.000 m²) ist zusätzlich eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beauftragen und zu benennen.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial (Wiederverwendung, Zu-/Abfuhr) sind nach den §§ 6 – 8 Bun-des-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) deren Vorsorgewerte sowie bei technischen Bauwerken die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten.

Bei Verwertung/Verwendung von RC-Baustoffen (RC) sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverord-nung hinsichtlich der Materialklasse, der zulässigen Einbauweise in Abhängigkeit von der Lage inner-halb bzw. außerhalb von Wasserschutzgebieten, dem Grundwasserflurabstand eigenverantwortlich zu prüfen und einzuhalten.

6. Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, 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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

7. Anlagen für Trinkwasserinstallation

Hinsichtlich Planung, Bau und Betrieb der Anlagen für Trinkwasserinstallation ist die Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung (TrinkwV)) vom 20. Juni 2023 zu beachten.

Demnach sind bei Planung, Bau und Betrieb der Anlagen von Wasserversorgungsanlagen entsprechend § 13 Abs. 1 TrinkwV mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Relevant sind hierbei vor allem die DIN 1988, DIN EN 806, DIN EN 1716, VDI 6023 sowie die DVGW Arbeitsblätter W 551 und W 553.

8. DIN-Normen und Regelwerke

Die in vorliegendem Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke können bei der Gemeinde Neuhausen ob Eck, Rathausplatz 1, 78579 Neuhausen ob Eck eingesehen werden.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungsbereich

Die Anbauverbotszone sowie der Anbaubeschränkungsbereich der Kreisstraße K 5945 gemäß § 22 StrG ist nachrichtlich im zeichnerischen Teil übernommen. Innerhalb dieses Bereichs dürfen Hochbauten jeder Art sowie bestimmte bauliche Anlagen nicht errichtet werden.