

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM  
BEBAUUNGSPLAN

**„Scherersgrund“**

GEMARKUNG ÖHRINGEN  
GROSSE KREISSTADT ÖHRINGEN  
HOHENLOHEKREIS

### Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

1. Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Die **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen.
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und über die Darstellung des Planinhaltes - **Planzeichenverordnung** 1990 - (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2022 (BGBl. I S. 1802).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 Eingeschränktes Industriegebiet G<sup>F</sup> (§ 9 BauNVO i.V. m. § 1, Abs. 4 BauNVO)

##### a) Zulässige Arten von Nutzungen (gemäß GE § 8 BauNVO)

- Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO:  
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Anlagen für Recycling, Bodenverbesserung, Mischanlagen für Kiese, Sande, Betonherstellung und -aufbereitung,
- Anlagen gemäß Anhang 1 der 4.BlmschV (Stand 12.10.2022) Ziffer 8.11.2.4, 8.12.2, 8.15.3 und 9.11.1, wie sie gemäß bestehender Immissionsschutzrechtlicher Genehmigung vom 07.11.2018 zulässig sind.

##### b) Nicht zulässige Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6, Nr. 1 BauNVO)

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste des Regionalplans Heilbronn-Franken sowie innenstadtrelevanter Handel nach GMA-Liste und Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Öhringen,
- Verkaufsmärkte aller Art,
- Einkaufszentren,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- alle nach § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 2.1 Überbaubare Grundflächen (§ 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

Die überbaubaren Grundflächen (GRZ) gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

Mit unterirdischen Bauwerken, wie erdüberdeckten Tiefgaragen, Rigolen, Regenrückhalteanlagen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 1,0 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO zulässig. Die Bauwerke sind mit mindestens 0,30m Höhe erdüberdeckt herzustellen.

Flächen mit versickerungsfähigen Belägen sind nicht zur GRZ anzurechnen Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für die GRZ sind Maximalwerte, welche durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) eingeschränkt sein können.

## **2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)**

Die Höhen der baulichen Anlagen werden durch maximale Traufhöhen (TH) festgesetzt. Die Maße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das Maß von der Bezugshöhe (B) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, oder dem oberen Abschluss der Außenwand.

## **2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird als dreigeschossig entsprechend des Planeintrags in der Nutzungsschablone festgesetzt.

## **3. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Höhenlage der geplanten Gebäude wird für das jeweilige Grundstück über eine Bezugshöhe festgelegt. Die Bezugshöhe wird ausgehend vom höchsten Punkt des bestehenden Geländes am Schnittpunkt mit der Außenwand des bestehenden Gebäudes festgelegt. Von dieser Bezugshöhe aus wird die Traufhöhe des geplanten Gebäudes gemessen. Abweichungen aufgrund der Berücksichtigung von Starkregenereignissen sind zulässig (siehe Punkt J).

## **4. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)**

a = abweichende Bauweise als einseitige Grenzbebauung ohne Längenbeschränkung.

## **5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

## **6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Soweit im Plan für die Bauplätze festgesetzt, sind die Hauptgebäuderichtungen bzw. mindestens 2/3 der Hauptgebäuelänge parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen. Abweichungen bis zu 15° sind zulässig.

Bei Baukörpern über 30 m Länge sind geschlossene Wand- und Fassadenflächen zum Außenbereich hin mit Kletterpflanzen zu begrünen

## **7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen, sofern als allseitig geschlossene Gebäude vorgesehen, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene und überdachte

Lagerplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Eine Grenzbebauung ist zulässig.

### **8. Flächen für Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen, Tiefgaragen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Pflanzgebotsflächen.

Die Zufahrt zu den geplanten Baugrundstücken erfolgt über die bereits bestehenden Betriebszufahrten. Weitere Zufahrten sind nicht zulässig.  
Tiefgaragenzufahrten sowie die Zufahrt zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind nur über die bestehenden Betriebszufahrten zulässig.

Private Stellplätze sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser gewährleistet ist, soweit deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt ist und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist. Es wird empfohlen, die Flächen mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen. Bituminöse Beläge, z.B. Beton, Asphalt sind nicht zulässig.  
Innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind keine baulichen Anlagen sowie keine Versiegelung zulässig.

Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäudeflächen mit mindestens 0,30m Erdüberdeckung herzustellen.

### **9. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**

Im Osten des Plangebiets ist ein Abstand von 20m zur Landesstraße L 1035 einzuhalten. Gemäß § 22 StrG dürfen Hochbauten jeder Art längs der Landestraße in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden.

### **10. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen im Plangebiet ist unzulässig.

Die bestehenden Leitungen im westlichen Plangebiet werden nachrichtlich dargestellt.

## **11. Flächen und Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Der auf privaten Flächen anfallende Niederschlagsabfluss darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für Drainagen.

Auf den Grundstücken sind Rückstaueinrichtungen zum Auffangen des Oberflächenwassers in Form von Retentionsanlagen, Rigolen, Auffangbecken o.ä. zur Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzusehen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist getrennt zu erfassen und nach Zwischenspeicherung in einer Zisterne mit 13 l/s gedrosselt in den bestehenden Wassergraben zum Schleifbach einzuleiten. Für den westlichen Planbereich kann dazu die bestehende Zisterne auf Flst. 2223/4 mit einem Rückhaltevolumen von 325 m<sup>3</sup> genutzt werden.

Für Niederschlagswasser von nicht überdachten Lagerflächen und sonstigen potentiell verschmutzten Flächen ist eine Vorreinigung erforderlich, bevor es in Regenrückhalteeinrichtungen eingeleitet wird.

## **12. Flächen für Leitungsrechte für die Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die bestehenden Leitungen der Telekom GmbH und Vodafone GmbH werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Es wird ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom GmbH und der Vodafone GmbH festgesetzt mit einer Breite von 1 m.

Innerhalb des Schutzstreifens sind bezüglich einer Bepflanzung die Kabelschutzanweisungen der Telekom GmbH und der Vodafone GmbH zu beachten.

## **13. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### Festsetzung von Emissionskontingenten:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe/ Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente  $LEK$  nach DIN 45691 nachts (22-6 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Zur Tageszeit gelten die Anforderungen der TA Lärm.

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Emissionskontingent nachts L <sub>EK, nachts</sub> in dB(A)/m <sup>2</sup>
Teilfläche TF 1 und 2	7.304	50
Teilfläche TF 3 und 4	6.897	54
Teilfläche überplantes pfg Ost	3.500	58
Teilfläche überplantes pfg West	2.196	58

(Lärmgutachten, Tab. 4: Emissionskontingente)

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B und die sich darin befindenden Immissionsorte erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nachts um das folgende Zusatzkontingent L<sub>EK,zus.</sub>:

Richtungssektor	Zusatzkontingent nachts L <sub>EK,zus</sub> in dB/m <sup>2</sup>
A (268,0° - 58,0°)	3
B (58,0° - 165,0°)	1

(Lärmgutachten, Tab. 5: Zusatzkontingente)

Der Bezugspunkt des Richtungssektors hat im Plangebiet folgende Koordinaten (Koordinatenreferenzsystem ETRS89/UTM):

Rechtswert (x-Koordinate): 535863,00; Hochwert (y-Koordinate): 5448792,00

Die Winkelangaben für den Richtungssektor entsprechen den Winkelangaben für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k L<sub>EK,i</sub> durch L<sub>EK,i</sub> + L<sub>EK,zus,k</sub> zu ersetzen ist.

#### Innenwirkung / Außenwirkung der Emissionskontingente

Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebäude anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.

#### **Hinweise**

- Rücken schutzwürdige Nutzungen bzw. Gebiete in den Einwirkungsbereich der Emissionskontingentierung, darf dort die Gesamtimmission durch die Emissionskontingente und ggf. vergebene Zusatzkontingente keinesfalls größer als der jeweils zu beachtende

- Planwert sein. Der Planwert für diese neuen Immissionsorte ist unter Berücksichtigung ihres jeweiligen Schutzanspruches und der (jeweiligen) gewerblichen Vorbelastung zu bestimmen.
- Wenn Anlagen oder Betriebe andere kontingentierte Flächen in Anspruch nehmen (z.B. Nachbargrundstücke), ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionen öffentlich-rechtlich auszuschließen. Empfohlen wird die Eintragung einer entsprechenden Baulast im Baulastenbuch. Voraussetzung für eine Inanspruchnahme mehrerer kontingentierter Grundstücke durch einen Betrieb ist, dass die Genehmigungsbehörde eine „Summation“ gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 nicht ausschließt (Regelfall).
  - Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebiets gelten die Anforderungen der TA Lärm.

### **Nachweis über die Einhaltung eines Emissionskontingents**

Der Einzelnachweis für ein lärmrelevantes Vorhaben im kontingentierten Plangebiet erfolgt üblicherweise im bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Bei einer lärmrelevanten Änderung oder Neuansiedlung eines Betriebes bzw. einer Anlage im Plangebiet sind

- 1) über die Emissionskontingente und die zugehörigen Flächen des jeweiligen Vorhabens die Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten zu ermitteln und
- 2) im nächsten Schritt in der Regel durch eine ‚detaillierte Geräuschimmissionsprognose‘ nach Anhang 2.3 der TA Lärm (fallbezogene Prognose) nachzuweisen, dass die Immissionsanteile für den konkreten Planungsfall des Vorhabens eingehalten werden können. Bei Überschreitung der zulässigen Immissionsanteile kann eine Einhaltung z.B. durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden.

Die Teilflächen sowie die Richtungssektoren sind im Planteil des Bebauungsplans gemäß des Lageplans Kontingentierung der Geräuschkontingentierung vom 16.12.2024 festgesetzt.

## **14. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### Beleuchtung

Für die Beleuchtung von Gebäuden, Freiflächen, Wegen und Stellplätzen ist eine insektenschonende Beleuchtung nach Stand der Technik (z.B. warmweiße LED-Lampen mit Leuchtmitteln bis 3000 Kelvin) zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die abstrahlungsarm sind, kein Streulicht erzeugen sowie ein vollständig abgekapseltes Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten aufweisen.

Die Außenbeleuchtung der privaten Grundstücke ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

### Fassadenbegrünung

Bei Baukörpern über 30 m Länge sind geschlossene Wandflächen, welche zum Außenbereich hin gerichtet sind, mit je einer Kletterpflanze je 5 laufende Meter



Wandfläche zu begrünen. Pflanzenauswahl und Rankhilfen sind u.a. auf die Sonneneinstrahlung sowie die Gebäudehöhe abzustimmen. Die Pflanzqualität beträgt mind. 150 - 200 cm Höhe. Auf die Pflanzliste wird verwiesen.

#### Dachbegrünung

Auf flachen und flach geneigten Dächern (bis 15 Grad Neigung) ist eine mindestens extensive Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Substratmächtigkeit aufzubringen. Die Begrünung darf dabei 70 % der Dachfläche nicht unterschreiten.

Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Die Errichtung aufgeständerter Photovoltaikanlagen auf begrüneten Dächern ist zulässig. Um die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung dauerhaft zu gewährleisten, ist der vom Hersteller vorgesehene Abstand zwischen Unterkante Photovoltaikelement und Substratschicht einzuhalten. Kombisysteme sind empfohlen.

Im Falle einer Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser kann ausnahmsweise von der verpflichtenden Festsetzung einer Dachbegrünung abgesehen werden und das Dachflächenwasser zu einer späteren Nutzung auf dem Grundstück gesammelt werden. Dies ist im Rahmen des Bauantragverfahrens darzulegen und zu begründen.

#### Vermeidung von Vogelschlag

Für größere Glasfassaden und Fenster ist mittels geeigneter Maßnahmen Vogelschlag zu vermeiden, z.B. durch Vogelschutzglas der Kategorie A, Strukturen hinter der Glasscheibe (z. B. Vorhänge), Vermeidung verglasteter, durchsichtiger Ecken (z.B. in einem Treppenhaus), vertikale und horizontale Linien in engen Abständen oder Punktraster.

#### Bodenlockerung

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

#### Schutzmaßnahme gegen Feuerbrand

Als Schutzmaßnahme gegen Feuerbrand dürfen keine Wirtspflanzen des Feuerbrands im öffentlichen und privaten Grün 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.

#### Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf der Baugrundstücksfläche unzulässig. Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der

ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

## **15. Pflanzgebote (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **Pflanzgebotsfläche (PFG 1) Ortsrand im Westen und Osten**

Das Pflanzgebot dient dem Übergang in die freie Landschaft. Der Pflanzstreifen erlaubt Baum- und Strauchpflanzungen (2-3 reihig oder in Gruppen).

Auf 50 % der Fläche sind Strauchgruppen mit einer Höhe von mind. 100-125 cm und standortgerechte hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm gemäß der Pflanzliste im Zuge der Erschließung zu pflanzen. Hierbei sind dornenreiche Sträucher zu bevorzugen.

Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Sichtfelder und Lichtraumprofile sind soweit notwendig zu beachten.

Die Unterpflanzung ist entsprechend des Standortes zu wählen und nach Möglichkeit extensiv zu pflegen. Bei der Verwendung von Wiesensaatgütern sind artenreiche Saatgutmischungen oder Blühtmischungen zu verwenden. Die Pflege hat möglichst extensiv zu erfolgen. Pestizideinsatz und bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Die hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Für diejenigen Gehölze, die Schaden erleiden oder die durch alter bedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Die Pflanzung ist jeweils spätestens ein Jahr nach Aufnahme der gewerblichen Nutzung im jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen.

Bauliche Anlagen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen, Nebenanlagen, usw.) und Versiegelungen sind in den festgesetzten Pflanzgebotsflächen unzulässig. Die Errichtung einer Trafostation für PV-Anlagen ist zulässig.

### **Pflanzgebotsfläche (PFG 2) Ortsrand im Süden**

Das Pflanzgebot dient dem Übergang in die freie Landschaft. Der Pflanzstreifen erlaubt Strauchpflanzungen (1-2 reihig).

Auf 50 % der Fläche sind Strauchgruppen gemäß der Pflanzliste mit einer Höhe von mind. 100-125 cm zu pflanzen. Hierbei sind dornenreiche Arten zu bevorzugen.

Die Unterpflanzung ist entsprechend des Standortes zu wählen und nach Möglichkeit extensiv zu pflegen. Bei der Verwendung von Wiesensaatgütern sind artenreiche Saatgutmischungen oder Blümmischungen zu verwenden. Die Pflege hat möglichst extensiv zu erfolgen. Pestizideinsatz und bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Die Pflanzung ist spätestens ein Jahr nach Aufnahme der gewerblichen Nutzung im jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen.

Bauliche Anlagen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen, Nebenanlagen, usw.) und Versiegelungen sind in den festgesetzten Pflanzgebotsflächen unzulässig.

### **Pflanzgebot Einzelbäume und Bepflanzung privater Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen (Artenempfehlung gemäß Pflanzliste).

Auf den Baugrundstücken ist bei Neubaumaßnahmen pro angefangene 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum (Stammumfang mind. 18/20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume können auch auf den Pflanzgebotsflächen PFG 1 im Osten und Westen angepflanzt werden und mit dieser Vorgabe verrechnet werden. Die Baumpflanzungen sollen dabei zusätzlich zu der im Pflanzgebot vorgegebenen Bepflanzung (Bepflanzung > 50 %) erfolgen.

Die Liste zur Begrünung enthält klein-, mittel- und großkronige Bäume (feuerbrandgefährdete Arten sind ausgeschlossen). Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Die Unterpflanzung ist entsprechend des Standortes zu wählen und nach Möglichkeit extensiv zu pflegen. Bei der Verwendung von Wiesensaatgütern sind artenreiche Saatgutmischungen oder Blümmischungen zu bevorzugen. Die Pflege ist auf die Nutzung abzustimmen und hat möglichst extensiv zu erfolgen.

Der Schattenwurf großkroniger Bäume (Eichen, Linden, Ahorn etc.) kann auf räumlich beengten Grundstücken sowie bei der Verwendung von Solarenergie zu Nachteilen führen. Dies ist bei der Wahl der Bäume zu beachten. Es wird auf die mittel- bis großkronigen Arten der Liste zur Begrünung verwiesen. Für die Eingrünung der Gebäudekörper zum Ortsrand hin, sind an die Höhe der Bebauung angepasste Arten zu wählen. Feuerbrandgefährdete Gehölze und Bäume sind ausgeschlossen

Die hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Für diejenigen Gehölze, die Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Alle zur Gestaltung vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht

durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Allgemeine Hinweise:

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

Die Schutzstreifen der im Plangebiet vorhandenen Leitungen sind einzuhalten. Die Hinweise der Leitungsträger sind zu beachten.

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. Das Nachbarschaftsrecht ist soweit notwendig zu beachten. Die Pflanzliste mit klein-, mittel- und großkronigen Bäumen ist ebenfalls zu berücksichtigen

Der Schattenwurf großkroniger Bäume (Eichen, Linden, Ahorn etc.) kann auf räumlich beengten Grundstücken sowie bei der Verwendung von Solarenergie zu Nachteilen führen. Dies ist bei der Wahl der Bäume zu beachten. Es wird auf die mittel- bis großkronigen Arten der Liste zur Begrünung verwiesen. Für die Eingrünung der Gebäudekörper zum Ortsrand hin, sind an die Höhe der Bebauung angepasste Arten zu wählen.

## 16. Vorschlagliste einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher (mögliche Krankheiten sind bei der Auswahl zu beachten)

Bei der Auswahl sind mögliche Krankheiten und eine möglichst gute Klimaanpassung zu beachten.

### 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)
Weide	(Salix, heimischen Arten)
Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Erle	(Alnus glutinosa)

### Wildobstgehölze

Wildrosen-Arten	(Rosa spec.)
Marone	(Castanea sativa)
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)

### Auswahl an Streuobstsorten

<b>Äpfel</b>	Blutstreifling Bittenfelder Kaiser Wilhelm Brettacher Hauxapfel Jakob Fischer und weitere lokale Sorten	<b>Birnen</b>	Grüne Jagdbirne Palmischbirne Stuttgarter Geißhirtle Pastorenbirne Kirchensaller Samenbirne
<b>Steinobst</b>	Hauszwetsche Knorpelkirsche Dollenseppler Kirsche		

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

### 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)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hunds-Rose	(Rosa canina)

### Kletterpflanzen

<u>Gerüstkletterpflanzen</u>	
Weinrebe	(Vitis vinifera)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Jelängerjelier	(Lonicera caprifolium)
Knöterich	(Polygonum auberti)
Gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba)
Berg-Waldrebe	(Clematis montana)
Hopfen	(Humulus lupulus)
<u>Selbstklimmer</u>	
Efeu	(Hedera helix)
Kletterwein	(Parthenoc. tricuspidata)
Wilder Wein	(Parthenoc. quinquefolia)

### Feuchtigkeitsliebende Stauden

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

### Arten begrünter Flachdächer

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

## II. Hinweise

### A. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Referat für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

### B. Artenschutz und Schutzfristen (§ 44 BNatSchG)

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

### C. Abfallablagerungen und Grundwasser

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt Hohenlohekreis, oder die Stadt Öhringen unterrichtet werden.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt Hohenlohekreis rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG v. 03.12.2013).

Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des Landratsamts Hohenlohekreis. Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldrainagen sind nicht zulässig.

Bei Gründungen im Einflussbereich von lokalem und temporären Sicker- / Schichtwasser wird empfohlen, die notwendigen Schutzmaßnahmen gemäß den aktuellen DIN – Normen (DIN 18531 bis 18535) vorzusehen.

## **D. Brauchwasser**

Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten.

Nach § 13 Absatz 4 der Trinkwasserverordnung vom 10.03.2016 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt – Gesundheitsamt – zu melden.

## **E. Erdaushub**

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

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§4 Abs. 1 BBodSchG). Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (§ 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Nicht bebaubare Flächen sind durch geeignete Schutzvorkehrungen, wie z.B. Bauzäune vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z. B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann.

Vorrangig ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt



vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

Zur technischen Verwendbarkeit von Bodenmaterial wird auf die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial verwiesen.

Bei allen Bodenarbeiten, die der Sicherung, der Zwischenlagerung und der Wiederverwertung dienen, sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten.

Weitere Hinweise zum Umgang mit Oberböden und kulturfähigen Unterböden bietet der Leitfaden des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ (Heft 10, UM 1994) und der Leitfaden des Bundesverbands Boden „Bodenkundliche Baubegleitung BBB (Erich Schmidt Verlag 2013).

Da bei den Baumaßnahmen hochwertige Böden (Löß und Lößlehm) in Anspruch genommen werden, wird nach DIN 19639 empfohlen, für die geplanten Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen. Auf diese Weise wird ein fachgerechter Umgang mit den Böden sichergestellt, die Eingriffe in diese minimiert und der Erfolg eingriffskompensierender Maßnahmen gewährleistet.

Entsprechend § 2 Abs. 3 LBodSchAG ist für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen, da für das Vorhaben auf eine nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll. Ein solches Bodenschutzkonzept zum Nachweis des fachgerechten Umgangs mit den Böden wird zum nächsten Verfahrensschritt erstellt.

## **F. 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. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **G. Maßnahmen gegen Starkregen**

Gemäß Starkregenrisikomanagement der Stadt Öhringen kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. Auf die Notwendigkeit einer Flächen- und Bauvorsorge sowie einer objektbezogenen Vorsorge auf den Grundstücken wird daher ausdrücklich hingewiesen. Die Erstellung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) ist im Rahmen der zulässigen Abweichungen ausreichend sicher hoch zu legen.

Von den Bauherren sind im Rahmen des Eigenschutzes entsprechende Maßnahmen an den Gebäuden oder auf den Grundstücken zu treffen und insbesondere tiefer liegende Öffnungen drucksicher auszulegen (z.B. Kellerlichtschächte mit Anschlag).

## **H. Straßenbeleuchtung**

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Mastfundamenten, Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

## **I. Emissionen**

### Emissionen aus Landwirtschaft

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und landwirtschaftlichen Betriebe können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden. Die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen mindestens zeitweise, (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden) resultierenden Emissionen sind von den zukünftigen Anwohnern auf jeden Fall als ortsüblich hinzunehmen.

## **J. Allgemein**

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB

1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

### III. Bearbeitung / Planfertiger

Knorr & Thiele Architekten, Austraße 18, 74613 Öhringen

Öhringen, den 28.01.2025

\_\_\_\_\_  
Martin Knorr

Aufgestellt:

Siegel

Große Kreisstadt Öhringen, den XX.XX.2025

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister Thilo Michler

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Siegel

Große Kreisstadt Öhringen, den XX.XX.2025

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister Thilo Michler

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM  
BEBAUUNGSPLAN

**“Scherersgrund”**

GEMARKUNG ÖHRINGEN  
GROSSE KREISSTADT ÖHRINGEN  
HOHENLOHEKREIS

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Scherersgrund“ liegen zugrunde:

- **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen, sowie
- **Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung d. Bek. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231).

Aufgrund § 74 LBO und § 4 Abs. 1 GemO hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Öhringen in öffentlicher Sitzung am XX.XX.2025 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

## 1. Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scherersgrund.“ Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Abgrenzungsplan vom 28.01.2025, in dem die Grenzen schwarz gestrichelt eingetragen sind, maßgebend. Dieser Abgrenzungsplan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

## 2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs.1 LBO

### 2.1 Dachformen / Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Hauptgebäuden sind Flachdächer von 0° - 5°, Pultdächer von 5° - 7° und Satteldächer von 5° - 23° zulässig, siehe Planeinschrieb.

### 2.2 Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Für Satteldächer sind Dachsteine und Dachziegel, sowie beschichtete, nicht glänzende und nicht reflektierende Metalleindeckungen in rot bis rotbraun, sowie weiß, grau und anthrazitfarbig zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind extensiv zu mindestens 70 % zu begrünen, siehe dazu Textteil Nr. 14.

Zulässig sind untergeordnet auch Glas und unbeschichtete Metalleindeckungen wie Kupfer.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig und erwünscht.

#### Hinweis zu Photovoltaikanlagen:

Sofern es vom Gesetzgeber festgesetzt ist, sind Photovoltaikanlagen mindestens in dem Maß und Umfang umzusetzen, wie es gemäß den

gesetzlichen Vorgaben vorgeschrieben ist. Auf die Vorgaben und Anforderungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) und auf § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz BW wird verwiesen.

### **Fassaden- und Wandgestaltung**

Bei Baukörpern über 30 m Länge sind geschlossene Wand- und Fassadenflächen zum Außenbereich hin mit Kletterpflanzen zu begrünen (eine Kletterpflanze je laufende 5 Meter) (§ 73, Abs. 1 Nr. 1 LBO). Ausgenommen davon sind Fassaden als Grenzbebauung.

### **2.3 Materialien und Farbgebung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Grell leuchtende und fluoreszierende Oberflächen sind weder als Fassade noch als Dach zulässig. Die Verwendung von Spiegelglas ist nicht zulässig.

### **2.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nicht in einem Abstand von weniger als 14 m zur Öhringer Straße bzw. zur Landesstraße L 1035 hin angebracht werden. Werbeanlagen als Dachaufbauten und Werbeanlagen mit beweglichem Licht sind unzulässig.

Ein Anstrahlen der Werbeanlagen und selbstleuchtende Werbeanlagen ist nur mit nicht blendendem, nicht blinkendem, insektenfreundlichem Licht zulässig. Blinkende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselnden Darstellungen oder sich abschnittsweise ändernder Anstrahlung, bewegliche oder tongebende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Kletterschriften sind unzulässig.

### **2.5 Einfriedungen und Stützmauern, Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Entlang von Feldwegen und von öffentlichen Verkehrswegen ist ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten. Die Höhe der Einfriedungen darf 2,0m nicht überschreiten. Zur offenen Landschaft hin sind nur einfache Knüpfdrahtzäune oder Stahlmattenzäune zulässig. Zäune sind grundsätzlich zu begrünen.

Einfriedungen wie Zäune oder Sichtschutzwände müssen einen für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mind. 0,15 m oder eine Gitterweite von 15 x 15 cm aufweisen. Sockelmauern sind unzulässig.

### **2.6 Stellplätze (§ 74 Abs.2 LBO)**

Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen, so dass eine Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser gewährleistet ist, soweit deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt ist und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

(z.B. Schotter, Rasengittersteine, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.).

Auf die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage beim Neubau von Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen gemäß § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz BW wird verwiesen.

## **2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind generell genehmigungspflichtig.

Erforderliche Höhenversätze sind in bepflanzten Erdböschungen aufzunehmen. Die Neigung der Böschung darf bis zu 1:1,5 betragen. In die Höhenversätze können Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m integriert werden. Die Stützmauern sind zu begrünen. Als Mauerwerk sollte Trockenmauerwerk aus Muschelkalk oder Keupersandsteinen bevorzugt werden, Hangverbausteine sind nicht zulässig. Erdböschungen dürfen auch in den Pflanzgebotsflächen angelegt werden.

Die Böschungen und Stützmauern sind so anzulegen bzw. konstruktiv auszubilden, dass keine Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke entstehen.

## **Bearbeitung / Planfertiger**

Knorr & Thiele Architekten, Austraße 18, 74613 Öhringen

Öhringen, den 28.01.2025

\_\_\_\_\_  
Martin Knorr

Aufgestellt:

Siegel

Große Kreisstadt Öhringen, den XX.XX.2025

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister Thilo Michler

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Siegel

Große Kreisstadt Öhringen, den XX.XX.2025

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister Thilo Michler



## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom § 2 (1) BauGB	<u>XX.XX.2025</u>
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 (1) BauGB	<u>XX.XX.2025</u>
Beschluss der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom § 3 (1) BauGB	<u>XX.XX.2025</u>
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom § 3 (1) BauGB	<u>XX.XX.2025</u>
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Planeinsichtnahme) § 3 (1) BauGB	<u>vom XX.XX.2025 bis XX.XX.2025</u>
Frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB	<u>vom XX.XX.2025 bis XX.XX.2025</u>
Auslegungsbeschluss des Gemeinderats vom § 3 (2) BauGB	<u>XX.XX.2025</u>
Ortsübliche Bekanntmachung vom § 3 (2) BauGB	<u>XX.XX.2025</u>
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB	<u>vom XX.XX.2025 bis XX.XX.2025</u>
Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB	<u>vom XX.XX.2025 bis XX.XX.2025</u>
Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vom § 1 (7) BauGB	<u>XX.XX.2025</u>
Dieser Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 (1) BauGB durch den Gemeinderat der Stadt Öhringen als Satzung beschlossen.	<u>XX.XX.2025</u>
Die örtlichen Bauvorschriften wurden am gemäß § 74 LBO durch den Gemeinderat der Stadt Öhringen als Satzung beschlossen	<u>XX.XX.2025</u>
Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB des Bebauungsplans und der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften am	<u>XX.XX.2025</u>
Rechtskraft gemäß § 10 (3) BauGB des Bebauungsplans und der Satzung über die	

Örtlichen Bauvorschriften am

XX.XX.2025

**Ausfertigung:**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom XX.XX.2025 überein. Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte nach den §§ 1 - 10 BauGB wird bestätigt.

Öhringen, den

Der Oberbürgermeister

(Siegel)

\_\_\_\_\_

Gefertigt: Öhringen, den XX.XX.2025  
KNORR & THIELE ARCHITEKTEN;  
Dipl.-Ing. FH Martin Knorr, Architekt