



Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
WA	Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 2, s. Festsetzung Nr. I. 1. § 4 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl (GRZ) gem. Nutzungsschablone, hier: 0,4 § 19 BauNVO s. Festsetzung Nr. I. 2.1
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. Nutzungsschablone § 16 BauNVO s. Festsetzung Nr. I. 2.2
SD, FD	Dachform und Dachneigung gem. Nutzungsschablone/ § 14 LBO gem. Planeintrag, Satteldach (SD) mit 30°-48° Neigung, Flachdach (FD)
FH max. 323,45 GH max. 318,45	Maximale Firsthöhe (FH max.), Maximale Gebäudehöhe (GH max.) § 18 BauNVO gem. Planeintrag in Metern ü.NHN, s. Festsetzung Nr. I. 2.3
EFH EG 315,20	Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH EG (OK Fertigfußboden) § 9 Abs. 3 BauGB in Metern ü.NHN gem. Planeintrag, Abweichungen +0,50 m/-0,25 m, s. Festsetzung Nr. I. 13.
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Firstrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
o	Offene Bauweise gem. Nutzungsschablone § 22 BauNVO
g	Geschlossene Bauweise gem. Nutzungsschablone § 22 BauNVO
g	Überbaubare Grundstücksflächen WA 1, WA 2 § 23 Abs. 1 BauNVO s. Festsetzung Nr. I. 4
g	Baugrenze, s. Festsetzung Nr. I. 4 Abs. 3 BauNVO
g	Überbaubare Grundstücksflächen für Stellplätze in WA 2, § 23 Abs. 1 BauNVO s. Festsetzung Nr. I. 4
g	Baulinie, s. Festsetzung Nr. I. 4 § 23 Abs. 2 BauNVO
g	Baugrenze, s. Festsetzung Nr. I. 4 § 23 Abs. 3 BauNVO
↔	Stellung der baulichen Anlagen: Hauptfirstrichtung
Öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
☐	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
☐	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Abstellfläche zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen (wasserdurchlässiger Belag)
☐	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
☐	öffentliche Verkehrsgrünfläche

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	
○	Anpflanzen von klein- bis mittelkrönigen Einzelbäumen, s. Festsetzung Nr. I. 11.1
○	Vorgartenbereiche zu öffentlichen Verkehrsflächen s. Festsetzung Nr. I.11.2 (s. Hinweise Nr. III. 8. Pflanzliste)
Sonstige Planzeichen	
☐	Flächen für Kfz-Stellplätze: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Ga/Ca = Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze s. Festsetzung Nr. I. 6.1
F	Fahrrecht (F) zugunsten der Gebäudeeigentümer Bahnhofstraße Nr. 44, s. Festsetzung Nr. I. 10.
L	Leitungsrecht (L) zugunsten der Stadt Niederstetten, s. Festsetzung Nr. I. 10.
●-●-●	Abgrenzung unterschiedlicher Wohngebiete § 16 Abs. 5 BauNVO
Informationen ohne Festsetzungscharakter	
1:00	Vermahlung in Meter
—	Höhenlinien (Bestand)
---	Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
☐	Gebäude (Abbruch)
+315,20	geplante Oberkante der Fahrbahn ü.NHN (Information)

III. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA 1 - WA 2 - Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 gem. § 4 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

In WA 2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für Stellplätze gemäß Planeintrag St/Ca im Geschoss auf Erdgeschoss-Fußbodenhöhe nur nicht überdachte Stellplätze und Carports zulässig. Im Untergeschoss sind alle baulichen Nutzungen gem. WA 2 zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 18 und § 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl ist gemäß Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

2.1 Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag (II) als Höchstmaß festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag (II) als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Firsthöhe (FH max.) für Satteldächer (SD) sowie die Gebäudehöhe (GH max.) für Flachdächer (FD) sind gem. Planeintrag als Höchstmaß in Metern ü.NHN festgesetzt. Firsthöhe FH gemessen zwischen der gemäß Planeintrag festgesetzten Oberkante Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH EG (OK Rohfußbodenhöhe) und dem höchsten Punkt der Firstlinie des Hauptdachs.
Gebäudehöhe GH gemessen zwischen der gemäß Planeintrag festgesetzten Oberkante Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH EG (OK Rohfußbodenhöhe) und Oberkante Attika bzw. höchster oberer Abschluss Außenwand.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Die Bauweise ist gem. Nutzungsschablone als offene Bauweise (o, § 22 Abs. 2 BauNVO) und geschlossene Bauweise (g, § 22 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag als Baugrenzen oder Baulinien festgesetzt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

Die Baugrenzen und Baulinien gelten ober- und unterirdisch.
Eine Überschreitung der Baugrenzen kann zugelassen werden bei (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO):
- Terrassen,
- Terrassenüberdachungen (bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m und bis zu einer maximalen Länge von 4,0 m),
- Balkonen und Wintergärten (bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m, ohne Längenschränkung).
Darüber hinaus sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Bauteile im Sinne des § 5 (6) Nr. 1 LBO zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

6. Flächen für nicht überdachte Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 12 BauNVO)
Nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Carports
Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen ist in Form von nicht überdachten Stellplätzen (St), Carports (Ca) und Garagen (Ga) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus dürfen je Grundstück maximal zwei nicht überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Nicht überdachte Stellplätze dürfen damit auch innerhalb der für Carports und Garagen festgesetzten Flächen (Ga/Ca) errichtet werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Ga/Ca = nicht überdachte Stellplätze, Carports und Garagen
St/Ca = s. Festsetzung Nr. I. 1.

6.2 Raumbildende Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Geräteschuppen, Gartenhäuser, Kleintierhaltung, Gewächshäuser, eingebaute Abstellflächen z.B. für Müllbehälter, Fahrräder, o.ä. Anlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn es sich um eine bauliche Anlage bis 15 m³ Volumen handelt, s. Örtliche Bauvorschrift Nr. II. 4.

7. Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Stützmauern zur Herstellung von Terrassen und ebenen Gartenflächen dürfen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m errichtet werden. Größere Höhenunterschiede sind durch Böschungen (Steigungsverhältnis max. 1:1,75 - Höhe/Breite) oder weitere Stützmauern zu terrassieren. Werden mehrere Stützmauern zur Terrassierung errichtet, muss der Abstand zwischen den Stützmauern von Vorderkante zu Vorderkante mindestens 0,8 m betragen. Entlang der weiteren Grundstücksgrenzen beträgt Mindestabstand 0,4 m. Grenzen Stützmauern direkt an öffentliche Straßenverkehrsflächen, ist zwischen Stützmauer und Fahrbahn ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten, s. Örtliche Bauvorschrift Nr. II. 5.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind als Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Bestimmung "vorübergehender Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen (wasserdurchlässiger Belag)" und Fußweg, sowie als "Verkehrsgrünflächen" gemäß Planeintrag festgesetzt.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
9.1 Wasserdurchlässige Oberflächen
Abstellflächen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen und private nicht überdachte Stellplätze (Kfz und Fahrrad), sowie private Wege, Zufahrten und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengruflerpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, wassergebundene Decke) herzustellen.
Durch Aufkantung oder entsprechendes Gefälle ist sicherzustellen, dass den wasserdurchlässigen Flächen kein Niederschlagswasser von befestigten Fahrflächen zufließen kann.

9.2 Dachbegrünung (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Alle Dachflächen und fachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° sind mit einer Extensivbegrünung auszuführen (min. 80% der Dachfläche) und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Dachflächen bis zu 10 m², Oberlichter, Glasdächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie Flachdächer in WA 2 innerhalb der Grundstücksflächen für Stellplätze gemäß Planeintrag St/Ca.
Die Flächen sind mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu überdecken. Solaranlagen müssen so aufgeständert werden, sodass die natürliche Funktion der Dachbegrünung nicht eingeschränkt wird.

9.3 Niederschlagswasser von Dachflächen, Brauchwasserernutzung
Das gesamte auf den Satteldachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer unterirdischen Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt (Brauchwasserernutzung) zu verwenden. Brauchwasserzisternen sind mit einem Mindestvolumen von 4 m³ vorzusehen und gegen Zutrieb zu sichern. Für die Herstellung und den Betrieb der Regenwasserernutzung im häuslichen Bereich ist das Arbeitsblatt DIN 1989-100 zu beachten.

10. Fahrrecht F, Leitungsrecht L (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die gemäß Planeintrag festgesetzte Fläche F ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Gebäudeeigentümer Bahnhofstraße 44 (Niederstetten Flurstück 220) zu belasten. Die gemäß Planeintrag festgesetzte Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Niederstetten zu belasten.

11. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
11.1 Anpflanzen von Einzelbäumen
An den gemäß Planeintrag festgesetzten Standorten für klein- bis mittelkrönige Bäume sind stadtklimatisch angepasste oder standortgerechte Einzelbäume anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Laubbäume oder Obstbaum-Hochstämme zu verwenden, z.B. Breitblättrigen Mehlbeere (Sorbus latifolia 'Henk Vink'), Blumen-Esche (Fraxinus ornus), Hainbuche (Carpinus betulus 'Frans Fontaine'), Hopfen-Buche (Ostrya carpinifolia), Ulme 'Lobel' (Ulmus 'Lobel'), Ungarische Eiche (Quercus frainetto 'Trump'). Von den festgesetzten Baumstandorten kann in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungsgrube, Stellplätze etc.) bis max. 1,50 m abgewichen werden.

11.2 Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern entlang öffentlicher Verkehrsflächen: Pflanzgebotflächen Pfg
Innerhalb der festgesetzten Flächen Pfg ist eine freiwachsende Strauchhecke anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen: mind. 1 Strauchgehölz je 2,0 - 2,5 m festgesetzter Fläche auf dem jeweiligen Baugrundstück. Es sind Strauchgehölze gemäß Pflanzliste (s. Hinweis III. Nr. 8.) zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) ist nicht zulässig. Zwischen Hecke und der Grenze zur Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.
Innerhalb der festgesetzten Flächen dürfen Zufahrten, Wege sowie nicht überdachte Stellplätze errichtet werden. Die Breite der Zufahrten und nicht überdachten Stellplätze darf in der Summe max. 6,0 m je Baugrundstück betragen. Raumbildende Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Flächen Pfg nicht zulässig.

11.3 Flächenhaftes Pflanzgebot für nicht überbaute Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die unbebauten Flächen bzw. nicht befestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen zu bepflanzen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Erschließungs-, Terrassen-, Müll- und Stellplatzflächen.
Lose Material- oder Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

12. Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung der Verkehrsanlagen sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke, Randeinfassungen und Betonsockel sowie Abtragungen, Bankette und Böschungen von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Straßenbeleuchtung und Schilder sind bis 60 cm ins Grundstück hinein zu dulden.

13. Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH EG (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Höhenlage der Gebäude ist gemäß Planeintrag als Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH EG in Metern ü.NHN festgesetzt. Als EFH EG gilt jeweils die Oberkante Rohfußbodenhöhe.
Abweichungen von der festgesetzten EFH EG sind +0,50 m nach oben und -0,25 m nach unten zulässig. Abweichungen nach unten sind nur zulässig, sofern die EFH EG die Straßenoberkante, der zur Erschließung des Hauptgebäudes dienenden Straße, nicht unterschreitet.

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO BW

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
1.1 Dachform und Dachneigung
Die Dachform für Hauptgebäude ist gemäß Nutzungsschablone (SD = Satteldach mit einer Neigung von mind. 30° und max. 48°; FD = Flachdach mit einer Neigung bis max. 5°) festgelegt. Gegeneinander versetzte Dachflächen sind bei Satteldächern nicht zulässig. Garagen, Carports (sofern nicht ins Gebäude integriert) und überdachte Nebenanlagen sind mit Flachdach mit einer Neigung bis zu max. 10° zu errichten.

1.2 Dachaufbauten
Als Dachaufbauten sind nur Flachdach- und Schleppdachgauben zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Der Abstand zwischen First des Hauptdachs und dem obersten Einbindepunkt der Dachgaube in die Dachhaut muss min. 1,0 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut). Der Abstand zwischen dem untersten Einbindepunkt und der Traufe des Hauptdachs (Abschluss Dachhaut) muss min. 0,5 m betragen (gemessen parallel zur Dachhaut, ohne Regenrinne).
Mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche müssen die gleiche Größe, Höhe und Form aufweisen. Zweireihige, übereinanderliegende Dachgauben (-bänder) sowie Dachgauben, die in der Höhe zwei Geschosse einbinden, sind nicht zulässig. Zwischen Dachgaube und der seitlichen Gebäudeaußenwand ist ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Dachgauben dürfen in der Summe maximal Dreiviertel (3/4) der zugehörigen Gebäudeseite (Gebäuelänge, nicht Traulflänge) einnehmen.

1.3 Dacheindeckung
Geneigte Dächer sind nur mit Dachdeckungselementen in den Farbtönen naturrot über rotbraun bis braun und grau zulässig. Leuchtende und grelle Farben, reflektierende Materialien (auch Metalldeckungen) und glasierte Ziegel sind nicht zulässig. Ausnahme: Solaranlagen, Flachdächer und fachgeneigte Dächer sind zu begrünen, s. Festsetzung Nr. I. 9.2

2. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Fassaden von Hauptgebäuden sind als Putz- und Holzfassaden (Holzverglasungen und -jalousien) zulässig oder einer Kombination aus diesen. Fassadenelementen sind zulässig:
Reines weiß, leuchtende und grelle/ leuchtkräftige Farben sowie lichtreflektierende Materialien sind bei der Fassadengestaltung nicht zulässig (Ausnahme: Glas und Solaranlagen). Bei der Farbgestaltung von Putzfassaden sind helle, abgetonte und natürliche Farben zu verwenden. Die Farben sind mit einem Hellwertzugewinn (HBW, Verhältnis zwischen Schwarzpunkt = 0 und Weißpunkt = 100) von 50-80 zu wählen. Die Holzfassaden sind in natürlichen Farben anzulegen.
Fensterlose Fassaden oder Gebäudefläche ab einer Länge von 3,5 m sind zu begrünen (Ranke- und Kletterpflanzen, Ausführung richtet sich nach der Beschaffenheit der Fassade) und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sind vegetationsmechanische Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze je 3,0 f/m Wand zu pflanzen.

3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade bis zu einer Gesamtlänge von max. 1,0 m² und nur bis zur Höhe der Unterkante Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Selbstleuchtende Anlagen sind nicht zulässig.

4. Gestaltung von raumbildenden Nebenanlagen und Abstellflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)
Raumbildende Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Gewächshäuser, (Geräte-) Schuppen, Kleintierhaltung, Anlagen der Müllabfuhr und verbleibende Nebenanlagen (Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfangs von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen) sind räumlich zusammenzuliegen. Standorte/ Abstellflächen für Müllbehälter sind durch Eingrünung oder altseltige Holzverkleidung (Holzschalung/-lattung auf Holz- oder Metallkonstruktion) gegen den öffentlichen Raum abzusichern.

5. Gestaltung von Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Auf privaten Grundstücksflächen sind Stützmauern aus Naturstein herzustellen, s. Festsetzung Nr. I. 7

6. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Einfriedigungen nur in Form von Hecken errichtet werden. Eine Kombination mit offenen Zäunen ist zulässig, wenn der Zaun die Höhe von 1,50 m nicht überschreitet und hinter der Hecke (von der Straßenverkehrsfläche oder vom öffentlichen Fußweg abgewandt) errichtet wird. Grenzen private Einfriedigungen direkt an öffentliche Verkehrsflächen (auch Fußweg), ist zwischen Einfriedung und Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.
Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen in Form von Hecken, offenen Zäunen oder als Kombination aus Hecken mit offenen Zäunen zulässig. Zäune dürfen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
Bei Zäunen sind mind. 15 cm Bodenfreiheit vorzusehen.
Bei Heckenpflanzungen ist die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) nicht zulässig.

III. Hinweise

1. Artenschutz
Zur Untersuchung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange im Bereich des Plangebiets beziehungsweise des artenschutzrechtlichen Eingriffs durch die Umsetzung des Bebauungsplans, wurde eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ durch das Büro KLÄRLE GmbH aus Weikersheim erstellt (06.08.2025, s. Anlage 2 zur Begründung) erstellt. Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen (V1-7), vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie zur Verbesserung der Lebensraumsituation für Feldfledermäuse und Vögel zu ergreifen:

V1 Zeitliche Beschränkung von Rodungen / der Baufeldräumung
Gehölzfällungen sind nur außerhalb der Brutzeit von gebüsch- und gehölzbrütenden Vogelarten, also im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.
Bei der Fällung von Höhenbäumen sind diese im Vorfeld von einer fachkundigen Person auf Besatz mit geschützten Tieren zu kontrollieren. Nach der Wochenbesetzung und vor dem Winterschlafzeit von Fledermäusen (Mitte September bis Mitte Oktober) ist eine Kontrolle auf Besatz mit Hilfe eines Endo-skops durchzuführen. Wenn keine Fledermäuse oder Vögel vorhanden sind, werden die Bäume direkt nach der Kontrolle gerodet bzw. die Höhlen und Spalten bis zur Fällung verschlossen.
Falls Fledermäuse oder Vögel aufgefunden werden, sind diese zu vergrümen. Dazu ist über der Einfügöffnung eine Folie anzubringen, die den Tieren ein Herauskommen ermöglicht, aber das erneute Nutzen des Quartiers verhindert (vgl. HAMMER & ZAHN 2011). Nach der erfolgreichen Vergrümmung können die Bäume gefällt werden.
Da bis zur Baufeldräumung Haselmäuse zuwandern könnten, ist durch eine ökologische Baubegleitung zu prüfen, ob Freistiere vorhanden sind. Sollte dies der Fall sein, ist das weitere Vorgehen mit der UNB ab-zusprechen. Die Fällung der Kurzstielstöcke erfolgt zum Schutz potentiell überwinterter Haselmäuse im Frühjahr ab April.

V2 Gebäudekontrolle vor Abriss
Die Gebäude waren 2024 weder von Vögeln noch von Fledermäusen bewohnt. Da die Gebäude jedoch potentiell als Habitat genutzt werden können, sind die Hallen vor dem Abriss im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren. Sollte eine Betroffenheit von Fledermäusen oder Vögeln vorliegen, ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen. Der Abriss von Gebäuden erfolgt ebenfalls außerhalb der Brut-, Nist- und Fortflanzungszeiten von Vögeln (September bis Ende Februar).

V3 Vergrümmung Reptilien/ Schmetterlinge
Das Plangebiet wurde 2024 nicht von Reptilien genutzt. Eine Zuwanderung aus umliegenden Gärten ist jedoch möglich. Als Vergrümmungsmaßnahme werden vor Beginn der Baumaßnahme Totholz, Steine und Gehölze beseitigt (im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar), um den Lebensraum schrittweise unattraktiv zu gestalten. Die Flächen sind anschließend kurz zu halten, um eine Zuwanderung zu verhindern, ist ein Reptilienzaun aufzustellen, so dass auch keine Durchzügler beeinträchtigt werden können. Eine Zuwanderung des Nachtkerzenschwärmers kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Raupenfalterpflanzen müssen vor Baubeginn auf ein Vorkommen kontrolliert werden. Alternativ wird die Vegetation kept gehalten.

V4 Habitatverbessernde Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel
Zur Verbesserung der Lebensraumsituation für Fledermäuse und Vögel
- sind pro Baugrundstück mindestens ein Baum und Strauch als Nahrungshabitat zu pflanzen.
- sollen Hecken bzw. Baumreihen als Leitlinie zwischen Quartieren in der Stadt und dem nördlich gelegenen Feldgehölz erhalten bleiben.
- sind Vogelnährgehölze in die geplante Begrünung zu integrieren; Heimische Obst- und Laubbäume (z.B. Süß- oder Sauerkirsche, Felsenbirne, Eberesche) sowie beerentragende, heimische Sträucher (Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe) oder Beerensträucher (Johanniskraut, Acker-, Brombeere).

V5 Beleuchtung
Um die Störung von lichtempfindlichen Säugelieren und Vögeln sowie von Wirbellosen zu vermeiden, ist eine intensitätsfreie Beleuchtung zu verwenden (abgeschirmte, warmweiße LED- Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse, Leuchtmittel bis 3.000 Lux).
Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) und die Vermeidung von horizontaler oder nach oben gerichteter Abstrahlung zu vermeiden. Die Streuverluste können durch eine niedrige Montagehöhe reduziert werden. Bei der Ausleuchtung von größeren Flächen ist es sinnvoll, mehrere schwache Lichtquellen zu verwenden anstatt einer einzelnen, sehr hellen. Durch die Verwendung von Bewegungsmeldern kann Dauerlicht vermieden werden.

V6 Gebäudeplanung
Bei der Gebäudeplanung sind Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln, v.a. an Glasscheiben und spiegelfähigen Materialien zu berücksichtigen: Reduzierung von Durchsichten durch entsprechende Markierungen z.B. von Punktraster mit mindestens 25% Deckungsgrad, Reduktion der Spiegelwirkung, Vermeidung von durchsichtigen Eckbereichen (SCHMID et al. 2012).
Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig.

V7 Gartengestaltung
• Um die Gärten als Nahrungshabitat zu erhalten, sind Schottergärten untersagt.
• In den Garten- und Grünflächen sind wasserundurchlässige oder nicht durchwurzelbare Materialien wie Folien und Vlies nur zur Anlage von Gartenflächen zu verwenden.
• Zur Vermeidung einer Fragmentierung von Kleinsäugerhabitaten soll die Umzäunung eine Bodenfreiheit von mindestens 15cm aufweisen.
• Mauern sind als Trockenmauern auszuführen. (s. Örtliche Bauvorschrift Nr. II. 6)

CEF-Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse
Der Verlust von Habitatmöglichkeiten ist durch vier Fledermauskästen und zwei Vogelnistkästen im Umfeld auszugleichen.

2. Baugrund, Geotechnik, Böden
Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die bei der Bebauung anfallenden Auswurfmassen sollen vor Ort verwendet werden (z.B. Erdmassenausgleich auf dem Grundstück). Auf das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiwG) wird verwiesen.

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet Holozäne Abschnitte mit unterschiedlichen Bodentypen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) ist zu rechnen sowie mit Setzung aufgrund bindiger kompressibler Lockergesteine.

Zur Beurteilung der Baugrund- und Grundwasserhältnisse wurden drei Kernbohrungen und zwei Bohrsondierungen im Rammkernbohrverfahren durchgeführt. Die bodenmechanische und umwelttechnische Laboruntersuchungen durchgeführt. Den Erkundungsergebnisse liegt zunächst ein 10-20 cm mächtiger Oberboden vor. Der darunter anstehende Untergrund besteht aus groben (50cm) und feinen Aufschüttungen (1,2m), gefolgt von quartäre bzw. holozäne Abschwemmungen (1,5m-4,3m) und ein Festgestein des Mittleren Muschelkalks (10cm) vor. Es wird auf die Ergebnisse der Untersuchungen im Geotechnischen Bericht erstellt durch CDM Smith SE, Nürnberg mit Stand vom 02.04.2025 (Anlage 1 zur Begründung) verwiesen. Darin werden allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben.

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

3. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
Veränderungen an den für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungsflächen, Bankette oder Stützbauwerken dürfen nur insoweit vorgenommen werden, dass eine Beeinträchtigung des angrenzenden Straßenkörpers nicht erfolgt. Abgrabungen oder die Errichtung von Stützmauern im Böschungsbereich bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Straßenbauamtes (Stadt Niederstetten). Die Genehmigung ist vor dem Beginn der Bauarbeiten auf dem Grundstück bei der Stadtverwaltung Niederstetten schriftlich zu beantragen, dabei sind soweit erforderlich auch geeignete statische Nachweise vorzulegen. Alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten trägt der jeweilige Grundstückseigentümer.

4. Archäologische Funde
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalschutzbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

5. Altlasten
Im Plangebiet sind keine Altlasten zu erwarten. Sollen sich im Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen durch Altlasten ergeben, ist das Umweltschutzamt (Landratsamts Main-Tauber-Kreis) beizuziehen. Die darauffolgenden Eingriffe sind abzustimmen.

6. Niederschlagswasserbeseitigung, Grundwasser
Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem und wird zunächst in das vorhandene Mischsystem überführt (Ausbau weiterführendes Trennsystem zu späterem Zeitpunkt).
Das Niederschlagswasser von Versiegelungsflächen wird über einen Regenwasserkanal in den Mischwasserkanal im Flurstück Nr. 3227 eingeleitet.
§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 46 Abs. 2 Nr. 2 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) sind zu beachten.

Grundwasser wurde im Zuge der Erkundung im Februar 2024 (CDM Smith SE, Nürnberg, Stand vom 02.04.2025, Anlage 1 zur Begründung) nicht angetroffen. In den Schichten mit erhöhtem Feinkorngehalt (feinkörnige Auffüllung, quartäre, holozäne Abschwemmungen) ist mit zeitlicher und örtlicher Stauwasserbildung zu rechnen.

7. Entwässerung
Die Entwässerung der Untergeschosse ist nicht im Freispiegelgefälle möglich, so dass Hebeanlagen zur Entwässerung der Untergeschosse/ Hangeschosse installiert werden müssen.

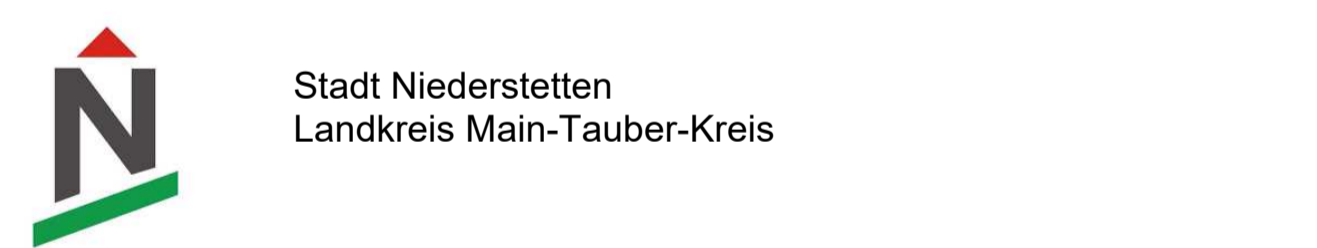
8. Pflanzliste - Strauchgehölze
Carpinus betulus (Hainbuche) Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel) Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster) Sorbus tormalis (Elsbeere)
Prunus avium (Vogel-Kirsche) Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Rosa canina (Echte Hunds-Rose)

9. Photovoltaikanlagen
Es wird auf die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Wohngebäuden gem. Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVFP-VO) verwiesen.

10. Baugenehmigungs- und Kenntnisgabeverfahren
In den Antragsunterlagen ist die Gestaltung der Außenanlagen mit Angabe
- der Pflanzarten und -größen,
- der Oberflächenmaterialien,
- der Geländemodellierung mit Ausführung und Materialien von Hangabfangungen (Stützmauern, Böschungen) in einem Freiflächengestaltungslan darzustellen.

IV. Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25),
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (GBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen/ Vorschriften werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Östlich Bahnhofstraße" aufgehoben.



Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Östlich Bahnhofstraße" 11.02.2026 (Entwurf)

Planmaßstab: 1:500 (im Original)

schreiberplan
Stadtplanung
Architektur
Landschaftsarchitektur
schreiberplan GmbH Stadtplanung
Architektur Landschaftsarchitektur
Taldorfstr. 41 70398 Stuttgart
Telefon 07141 997 130 - 0
E-Mail: info@schreiberplan.de
Internet: www.schreiberplan.de

Verfahrensvermerke, Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	- § 2 (1) BauGB	am	11.02.2026
Bekanntmachung Aufstellung	- § 2 (1) BauGB	am
Auslegungsbeschluss	- § 3 (2) BauGB	am	11.02.2026
Bekanntmachung Auslegung	- § 3 (2) BauGB	am
Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung)	- § 3 (2) BauGB	vom bis
Beteiligung der Behörden und TdM mit E-Mail vom	- § 4 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	- § 10 (1) BauGB	am

Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans, der Textlichen Festsetzungen und der Begründung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Stadt Niederstetten, Heike Naber, Bürgermeisterin Stempel

In Kraft getreten mit Bekanntmachung im Amtsblatt - § 10 (3) BauGB am