



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/Planeintrag, Satteldach (SD) mit 30°-48° Neigung, Flachdach (FD)	§ 74 LBO gem. Planeintrag
FH max. 323,45 GH max. 318,45	Maximale Firsthöhe (FH max.), Maximale Gebäudehöhe (GH max.), s. Festsetzung Nr. I. 2.3
EFH EG 315,20	Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH EG (OK Fertigfußboden) in Metern üNNH 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
WA 1 Überbaubare Grundstücksflächen WA 1, WA 2 s. Festsetzung Nr. I. 4	§ 23 Abs. 1 BauNVO
SD Baugrenze, s. Festsetzung Nr. I. 4	Abs. 3 BauNVO
Si/Ca Überbaubare Grundstücksflächen für Stellplätze in WA 2, s. Festsetzung Nr. I. 4	§ 23 Abs. 1 BauNVO
II Baulinie, s. Festsetzung Nr. I. 4	§ 23 Abs. 2 BauNVO
o 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

Informationen ohne Festsetzungscharakter	
	Vermahlung in Meter
	Höhenlinien (Bestand)
	Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
	Gebäude (Abbruch)
	+315,20 geplante Oberkante der Fahrbahn üNNH (Information)

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen von klein- bis mittelkronigen Einzelbäumen, s. Festsetzung Nr. I. 11.1
	Vorgartenbereiche zu öffentlichen Verkehrsflächen s. Festsetzung Nr. I.11.2 (s. Hinweis Nr. III. 8. Pflanzliste)

Sonstige Planzeichen	
	Flächen für Kfz-Stellplätze: Ga/Ca = Garagen, Carports und nicht überdeckte Stellplätze s. Festsetzung Nr. I. 6.1
	Fahrrecht (F) zugunsten der Gebäudeeigentümer Bahnhofstraße Nr. 44, s. Festsetzung Nr. I. 10.
	Leitungsrecht (L) zugunsten der Stadt Niederstetten, s. Festsetzung Nr. I. 10.
	Abgrenzung unterschiedlicher Wohngebiete § 16 Abs. 5 BauNVO

Informationen ohne Festsetzungscharakter	
	Vermahlung in Meter
	Höhenlinien (Bestand)
	Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
	Gebäude (Abbruch)
	+315,20 geplante Oberkante der Fahrbahn üNNH (Information)

TEXTIL: I. 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 Si/Ca im Geschoss auf Erdgeschoss- Fußbodenhöhe nur nicht überdeckte 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)
2.1 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 Grundflächenzahl von 1 in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
2.2 Zahl der Vollgeschosse 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 üNNH 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 Längenbeschränkung).
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 überdeckte Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 12 BauNVO)
6.1 Nicht überdeckte Stellplätze, Garagen und Carports Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen ist in Form von nicht überdeckten 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 überdeckte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Nicht überdeckte Stellplätze dürfen damit auch innerhalb der für Carports und Garagen festgesetzten Flächen (Ga/Ca) errichtet werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Ga/Ca = nicht überdeckte Stellplätze, Carports und Garagen
Si/Ca = s. Festsetzung Nr. I. 1.

6.2 Raumbildende Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Geräteschuppen, Gartenhäuser, Kleintierhaltung, Gewächshäuser, eingehauste 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.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind als Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit Bauschachtel (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. wasserdurchlässige Oberflächen) 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 überdeckte Stellplätze (Kfz und Fahrrad), sowie private Wege, Zufahrten und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Rasengrunderpflaster, 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 Si/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 Satteldächern 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 Auitrieb 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 mittelkronige Bäume sind stadtklimatisch angepasste oder standortangepasste Einzelbäume anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Laubbäume oder Obstbäume hochstämme zu verwenden, z.B. Breitblättrigen Mehlebeere (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, Leitungsgrasse, Stellplatz etc.) bis max. 1,50 m abgewichen werden.

11.2 Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern entlang öffentlicher Verkehrsflächen:
Pflanzgebotflächen Pfg Pflanzgebotflächen Pfg ist eine freiwachsende Strauchhecke anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen: mind. 1 Strauchgehölz auf 2,5 m festgesetzte 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 überdeckte Stellplätze errichtet werden. Die Breite der Zufahrten und nicht überdeckten 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-, Multi- 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 Stützmauerwerke, Randbefestigungen 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 üNNH festgesetzt. Als EFH EG gilt jeweils die Oberkante Rohfußbodenhöhe 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. Dachform und Dachneigung
1.1 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 überdeckte 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 (der 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. Zweireihig 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 Gebäudesseite (Gebäudebreite, nicht Trauflänge) 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 Metallendeckungen) und glasierte Ziegel sind nicht zulässig. Ausnahme: Solaranlagen, sonstige Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Flachdächer und fachgeneigte Dächer sind zu begrünen, s. Festsetzung Nr. I. 9.2

2. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Fassaden der Hauptgebäude sind als Putz- und Holzfassaden (Holzverschalungen und -latten) zulässig oder einer Kombination aus diesen. Fassadengestaltungen sind zulässig. Reines weiß, leuchtende und grelle/ leuchtkräftige Farben sowie lichtreflektierende Materialien sind bei der Fassadengestaltung nicht zulässig (Ausnahme: Glas und einzuhalten). Bei der Farbgestaltung von Putzfassaden sind helle, abgetönte und natürlich harmonische Farben zu verwenden. Die Farben sind mit einem Hellwertwert (HBW, Verhältnis zwischen Schwarzpunkt = 0 und Weißpunkt = 100) von 50-80 zu wählen. Die Holzfassaden sind in natürlichen Farben anzulegen. Fensterlose Fassaden oder Gebäudeeitelte auf einer Länge von 3,5 m sind zu begrünen (Rank- und Kletterpflanzen, Ausführung richtet sich nach der Beschaffenheit der Fassade) und dauerhaft zu unterhalten. Die bei der Bepflanzung erforderliche Erlaubnisse sind zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze je 3,0 lfm 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 m 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 Müllaufbewahrung und vergleichbare Nebenanlagen (Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfangs von Wänden ungeschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen) sind räumlich zusammenzuliegen. Standorte/ Abstellflächen für Müllbehälter sind durch Eingrünung oder allseitige Holzverkleidung (Holzverschalung/-lattung auf Holz- oder Metallkonstruktion) gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen.

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

6. Einfriednungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Einfriednungen 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 Einfriednungen direkt an öffentliche Verkehrsflächen (auch Fußweg), ist zwischen Einfriedung und Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

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 Plangebietes beziehungsweise des artenschutzrechtlichen Eingriffs durch die Umsetzung des Bebauungsplans, wurde eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sRP)“ durch das Büro KLÄREL 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 Vogel zu ergreifen:

V1 Zeitliche Beschränkung von Rodungen / der Baufeldräumung
Geholzungen sind nur außerhalb der Brutzeit und gebüsch- und gehölzbrütenden Vogelarten, also im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Bei der Fällung von Höhenbläumen sind diese im Vorfeld von einer fachkundigen Person auf Besatz mit geschützten Tierarten zu kontrollieren. Nach der Wochenstempelzeit 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 Höhen und Spalten bis zur Fällung verschlossen. Falls Fledermäuse oder Vögel aufgefunden werden, sind diese zu vergrämen. Dazu ist über die Einflugöffnung eine Folie anzubringen, die den Tieren ein Herauskommen ermöglicht, aber das erneute Nutzen des Quartiers verhindert (vgl. HAMMER & ZAHN 2011). Nach der erfolgreichen Vergrämung können die Bäume gefällt werden. Da bis zur Baufeldräumung Haselmäuse zuwandern könnten, ist durch eine ökologische Baubegleitung zu prüfen, ob Freireister vorhanden sind. Sollte dies der Fall sein, ist das weitere Vorgehen mit der UNB ab-zusprechen. Die Rodung der Kurzleiste erfolgt zum Schutz potentiell überwinternder Haselmäuse im Frühjahr ab April.

V2 Gebäudekontrolle vor Abriss
Die Gebäude werden 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 Fortpflanzungszeiten von Vögeln (September bis Ende Februar).

V3 Vergrämung Reptilien/ Schmetterlinge
Das Plangebiet wurde 2024 nicht von Reptilien genutzt. Eine Zuwanderung aus umliegenden Gärten ist jedoch möglich. Als Vergrämungsmaßnahme 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. Es 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. 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 überdeckte Nebenanlagen sind mit Flachdach mit einer Neigung bis zu max. 10° zu errichten.

V5 Beleuchtung
Um die Störung von lichtempfindlichen Säugelieren und Vögeln sowie von Wirbellosen zu vermeiden, ist eine insensitivenfremde 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 spiegelnde Materialien zu berücksichtigen: Reduzierung von durchsichtigen Materialien durch opake Markierungen z.B. von Punktfestern 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 wurzelbare 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)

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 Bepflanzung erforderliche Erlaubnisse sind zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze je 3,0 lfm Wand zu pflanzen. Auf das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKRiWiG) wird verwiesen.

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet Holozäne Abschnitte der Pleistozäne mit wasserundurchlässigen Sanden mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen sowie mit Setzung aufgrund bindiger kompressibler Lockergesteine. Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der näheren Umgebung bekannt.

Zur Beurteilung der Baugrund- und Grundwasserhältnisse wurden drei Kernbohrungen und zwei Bohrsondierungen im Rammkernbohrverfahren ausgeführt sowie bodenmechanische und umwelttechnische Laboruntersuchungen durchgeführt. Den Erkundungsergebnissen zufolge 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 (1,9m-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 Bodenkennwerten, 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 Böschungsfächen, Bankette oder Stützmauerwerken 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 Straßenbaustrahrgängers (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 Denkmalschutzbedürftig(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

5. Altlasten
Im Plangebiet sind keine Altlasten zu erwarten. Sollten 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 Plangebietes erfolgt im Trennsystem und wird zunächst in das vorhandene Mischsystem überführt (Ausbau weiterführendes Trennsystem zu späterem Zeitpunkt). Das Niederschlagswasser von Versiegelungsflächen wird über einen Regenwasser- in den Mischwasserkanal im Flurstück Nr. 3237 eingeleitet. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und § 46 Abs. 2 Nr. 2 Wassergesetz Baden-Württemberg sind zu beachten.

Bei der Verwendung von Brauchwasser bei Zisternen (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. I. 9.3) ist für dieses ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Es ist zu berücksichtigen, dass Regenwasserbehälter über einen ordnungsgemäßen Überlauf (in den Kanal) verfügen müssen. Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Regenwasserinstallation keine Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen dauerhaft gekennzeichnet sind. Eine entsprechende Messeinrichtung für das Wasser ist vorzusehen. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb nach den jeweils geltenden und anerkannten Regeln der Technik zu installieren. Zum Schutz gegen Rücklauf aus dem Kanalnetz und das Eindringen von Amphibien sowie Negativer sind Abflussseitig Rückstauschweren einzubauen. Regen- und Brauchwasseranlagen sind gem. § 12 der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Landratsamt, Gesundheitsamt und auch dem Wasserversorgungsunternehmen anzeigepflichtig. Zu Kontroll- und Prüfzwecken ist Vertretern der Stadt, der Wasserbehörde oder des Gesundheitsamts der Zugang zu gewähren.

Grundwasser wurde im Zuge der Erkundungen im Februar 2024 (CDM Smith SE, Nürnberg, Stand vom 02.04.2025, Anlage 1 zur Begründung) nicht angetroffen. Zementartfreies Grundwasser ist aufgrund sulfathaltiger Gesteine nicht auszuschließen. Das Grundwasser ist möglicherweise artesisch gespannt ist. In den Schichten mit erhöhtem Feinkorngehalt (feinkörnige Auffüllung, quartäre, holozäne Abschwemmungen) ist mit zeitlicher und örtlicher Sauerwasserbildung zu rechnen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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

Pflanzliste	Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
8. Pflanzliste - Strauchgehölze	
Carpinus betulus (Hainbuche)	Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
Cornus sanguinea (Roter Hartrieel)	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, Wärmepumpen und Geothermie
Es wird auf die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Wohngebäuden gem. Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVfV-VO) verwiesen. Photovoltaik- und Sonnenkollektoren sind so auszuwählen und zu installieren, dass keine erheblichen heimische Sträucher (Schwarzer Holunder, Liguster, Hartrieel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe) oder Beerensträucher (Johannis-, Stachel-, Brombeere).

Es wird darauf hingewiesen, dass für Wärmepumpen die Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gelten und zur Vermeidung nachbarschaftlicher Belastungen durch Lärmemissionen bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik sowie auf die Wahl eines geeigneten Standorts zu achten ist. Sofern die Wärmepumpe mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.