



**Gemeinde Burgstetten**

**Bebauungsplan mit Satzung  
über Örtliche Bauvorschriften  
Erbstetten „Brühl VI“**

**Textteil**

vom 04.03.2022/ 28.07.2022

## Inhalt

<b>I</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>II</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB</b>	<b>5</b>
II.1.	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff BauNVO	5
II.2.	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-21 BauNVO	5
II.3.	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO	6
II.4.	Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO	6
II.5.	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	6
II.6.	Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 BauNVO	6
II.7.	Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 14 BauNVO	7
II.8.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	7
II.9.	Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	7
II.10.	Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB	7
II.11.	Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	8
II.12.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	8
II.13.	Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB	10
II.14.	Naturschutzrechtliche und Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen §9 Abs.1a BauGB i.V. mit §1a BauBG als Maßnahmen gemäß §135a BauGB	11
II.15.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB	13
II.16.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr.26 BauGB	13
<b>III</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW</b>	<b>14</b>
III.1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	14
III.2.	Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	14
III.3.	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	15
III.4.	Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO	15
III.5.	Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO	16
III.6.	Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO	16
<b>IV</b>	<b>Hinweise</b>	<b>17</b>
IV.1.	Verfahren	17
IV.2.	Ordnungswidrigkeiten	17
IV.3.	Grundwasserschutz	17
IV.4.	Bodenschutz	17
IV.5.	Bodenfunde/ Denkmalpflege	18
IV.6.	Geotechnik	18
IV.7.	Unterirdische Leitungen	18
IV.8.	Empfohlene vorbeugende Artenschutzmaßnahmen	19
IV.9.	Insektenfreundliche Beleuchtung	19
IV.10.	Bauantrag	19

**V      Pflanzlisten**

**20**

## I      **Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06. 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**  
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### **Geltungsbereich**

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

## **II Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **II.1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff BauNVO**

#### **WA 1-4 - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO**

Zulässig sind gemäß §4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In Anwendung von § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss des WA 4.2 am Platz auf der mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Fläche nur Gewerbe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

### **II.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-21 BauNVO**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung Höchstwerte.

#### **Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO**

Das Höchstmaß der Gebäudehöhe (max. HbA) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans - Nutzungsschablone einzuhalten.

- Die zulässige max. Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist bezogen auf die gewählte (im Baugesuch eingereichte) Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gibt die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens an. Die EFH wird in m ü.NN (Normalnull) festgesetzt. Die festgesetzte EFH darf um maximal 0,50 m über- oder unterschritten werden.
- Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der HbA ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung, bei geneigten Dächern der First.
- Die zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf durch betriebsbedingte Aufbauten – wie z.B. Schornsteine, Aufzugsschächte und Antennen – sowie durch Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarthermie) um maximal 1,00 m überschritten werden. Die Anlagen müssen mindestens 1,00 m von allen Außenwänden eingerückt werden. Ausgenommen vom Einrücken sind Solaranlagen auf Satteldächern.

### **Grundflächenzahl § 19 Abs. 1 BauNVO**

Entsprechend den Einschrieben im Plan/ Nutzungsschablone.

Im WA 3 darf die festgesetzte Grundflächenzahl von Hauptgebäuden bei Mittelhäusern von Hausgruppen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

Abweichend von §19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im WA 4.1 (ausgenommen davon ist das WA 4.1 am Wohnhof West) durch die Grundflächen der unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteile um über 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, wenn die unterirdischen Bauteile mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,8 m ausgeführt werden.

Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrassen auszuführen und werden im gesamten Plangebiet nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

### **Zahl der Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 LBO BW**

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

In Teilbereichen (z.B. II+UG) sind Untergeschosse als zusätzliche Vollgeschosse nach § 2 (6) LBO BW unterhalb der festgesetzten EFH zulässig.

### **II.3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**

Entsprechend den Einschrieben im Plan wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im WA 1 sind einschränkend nur Einzel- oder Doppelhäuser, im WA 2 nur Doppelhäuser, im WA 3 nur Hausgruppen zulässig.

### **II.4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu 2,5 m überschreiten, wenn ihre Breite nicht mehr als 5,0 m beträgt.

### **II.5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Für die zulässige Gebäudestellung bei geneigten Dächern sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Firstrichtungen maßgebend.

### **II.6. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 BauNVO**

Oberirdische Garagen (GA) und Carports (CA) sind nur in den WA 1-3 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind in oder an das Hauptgebäude ein- oder anzubauen. Ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor den Garagen zum öffentlichen Raum muss

gewährleistet sein. Garagen und Carports sind mit begrüntem Flachdach auszuführen. Ihre maximale Höhe ist auf 3,25 m begrenzt.

Tiefgaragen (TG) und unterirdische Nebenräume sind im WA 4.1 in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig. Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,80 m zu versehen. Die Tiefgaragen dürfen gegenüber dem angrenzenden Gelände baulich nicht in Erscheinung treten. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Einfahrtsbereiche zu den Tiefgaragen sind maßgebend.

Nicht überdachte Stellplätze (ST) sind in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

#### **II.7. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 14 BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen (ST/ GA/ CA/ TG) zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist pro Grundstück eine überdachte Nebenanlage mit maximal 15 m<sup>3</sup> umbauten Raum und einer maximal zulässigen Höhe von 2,5 m zulässig.

#### **II.8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung (öffentliche Parkplätze, Platz, Wohnhof, Müllsammelplatz) anzulegen.

Die dargestellten Aufteilungen der Straßen sind nicht verbindlich. Ausbauprofile sowie die Gestaltung werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

#### **II.9. Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen und zu führen.

#### **II.10. Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB**

Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dachflächen der Gebäude (Wohnhäuser, Garagen) und der gering frequentierten Verkehrsflächen ist entweder zur breitflächigen Versickerung zu bringen oder teils über offene Gräben der direkt an die Brühlwiesen angrenzenden Grundstücke den Retentionsflächen zuzuführen. (Vgl II.12 Oberflächenbeläge)

Ergänzend zur zentralen Rückhaltung ist der Bau von Zisternen zur Gartenbewässerung bzw. zur Nutzung als Brauchwasser erlaubt und wird begrüßt.

## **II.11. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung, herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

### **G 1- öffentliche Grünfläche „Brühlwiesen“**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Grünfläche G 1 ist als naturnahe Obstwiese mit Wegen, Spielbereichen und Sitzmöglichkeiten herzustellen. Die Anlage von naturnah ausgeformten Retentionsmulden für das im Geltungsbereich anfallende und nicht genutzte unverschmutzte Oberflächenwasser ist zulässig, sofern die Einstauhöhe von 40 cm nicht überschritten wird.

Bepflanzung entsprechend Pflanzgebot pfg 1 sowie pfg 4, sofern keine Nutzung als Weg, Spiel- oder Aufenthaltsbereich vorgesehen ist.

### **G 2 – Saumstreifen**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Grünfläche G 2 im Übergang zum nordwestlich angrenzenden Landschaftsraum ist entsprechend Pflanzgebot pfg 4 als extensive Wiesenfläche bzw. Saumstruktur anzulegen.

### **G 3 - zukünftige Erschließung eines weiteren Baugebiets**

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen G 3 sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und als extensive Wiesenfläche anzulegen. Sie sichern die zukünftige Erschließung eines weiteren Baugebiets und sind nicht Teil des Erschließungskonzepts für diesen Geltungsbereich.

## **II.12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB**

### **Dachdeckungen**

Dacheindeckungen und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

### **Gebäude- und Dachbegrünung**

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° sind, mit Ausnahmen von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten, auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 0,10 m durch Ansaat von artenreichen Kräutermischungen mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung muss eine Wasseraufnahmekapazität von min. 35 l/m<sup>2</sup> im Gesamtaufbau aufweisen. Eine Kombination mit Solaranlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist im Plangebiet erwünscht.

Insgesamt sind bei allen Gebäuden mindestens 20% der Gebäudehülle zu begrünen. Dachbegrünungen werden dabei angerechnet.

### **Oberflächenbeläge**

Die privaten KFZ-Stellflächen, Zufahrts- und Wegeflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken auszuführen und an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. (Vgl II.10)



## **Gartengestaltung**

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist unzulässig.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

## **Maßnahmen für den Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs**

### **Gehölzrodungen, Zeitraum und Lagerung Totholz**

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind Gehölzrodungen außerhalb der Fortpflanzungsphase zwischen 1. Oktober und 28./ 29. Februar durchzuführen.

Sollte eine Rodung erst nach dem Jahr 2022 erfolgen, so sind die Gehölze erneut durch qualifiziertes Fachpersonal auf das Vorhandensein besonders geschützter Tierarten hin zu überprüfen.

Bäume, welche Totholz oder Löcher im Stammbereich aufweisen und im Zuge der Baufeldfreimachung gerodet werden, sollen für mindestens 3 Jahre auf den gemeindeeigenen Flurstücken 2760 und 2769 gelagert werden. Die Lagerung sollte möglichst stehend erfolgen, damit mehrjährige Insektenlarven noch schlüpfen können. Um die Standfestigkeit zu gewährleisten, können die Stämme in Form einer Pyramide aneinander gelagert werden.

### **Schutzpflanzung zur freien Landschaft**

Um brütende Vogelarten auf den angrenzenden Streuobstwiesen vor relevanten Störungen (v.a. Licht, Bewegung) zu schützen, sind im Übergang zur freien Landschaft auf den privaten Baugrundstücken in den mit pfg3 gekennzeichneten Bereichen Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen anzulegen.

### **Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung (inkl. beleuchtete Werbeanlagen) sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen, wie z.B. LED-Lampen, und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden. Weitere Informationen unter Hinweis IV.9.

### **Ersatzpflanzung für Bäume mit Habitatpotential**

Für die in der artenschutzrechtlichen Untersuchung des Büro Scheckeler ermittelten 65 Bäume mit Habitatpotential (Karte 1 bis 3, rot, orange und gelb markierte Bäume), welche innerhalb des Geltungsbereichs liegen, müssen bei einer Rodung Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Davon müssen Bäume mit hoher Relevanz (rot, 20 Stück) mindestens mit dem Faktor 1:2 ausgeglichen werden.

Auf den gemeindeeigenen Flurstücken 2738 tlw. und 333/2 sollen 65 Obstbaum-hochstämme gepflanzt werden (vgl. II.15).

Auf den in der Planzeichnung mit pfg1 bezeichneten Stellen sollen 33 Obstbaum-hochstämme gepflanzt werden (vgl. II.14).

Auf die folgende Artenschutzrechtliche Untersuchung wird verwiesen:

Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Scheckeler, Artenschutzrechtliche

und naturschutzfachliche Untersuchung zur Planung „Im Brühl“ Gemeinde Burgstetten-Erbstetten Gutachterliche Stellungnahme, Stand 15.12.2021

Die Untersuchung kann zu den üblichen Öffnungszeiten dort eingesehen werden, wo auch die Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.

## **II.13. Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB**

Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden. Von den festgesetzten Standorten kann in begründeten Fällen geringfügig abgewichen werden.

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials, das Abstellen von Geräten oder Maschinen etc. sind untersagt.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind den unten angefügten Pflanzlisten in den Hinweisen zu entnehmen.

### **Pflanzbindung (pfb)**

Auf der in der Planzeichnung mit pfb bezeichneten Stelle ist der Obstbaum dauerhaft zu erhalten. Zum Erhalt von Höhlungen und Totholz sollen abgängige Altbäume erst nach Zerfall ersetzt werden.

### **Pflanzgebot 1 (pfg 1) – Obstbaum - Hochstämme**

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind regionaltypische Obstbaum-Hochstämme gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Abweichungen vom durch Planeintrag festgesetzten Standort sind zulässig soweit das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.

### **Pflanzgebot 2 (pfg 2) - Einzelbäume**

Auf den in der Planzeichnung mit "pfg2" bezeichneten Stellen sind mittelkronige Laubbäume oder Obstbaum-Hochstämme gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Abweichungen vom durch Planeintrag festgesetzten Standort sind zulässig soweit das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.

### **Pflanzgebot 3 (pfg 3) - Hecken**

Im Übergang zur freien Landschaft sind auf den privaten Baugrundstücken in den mit pfg3 gekennzeichneten Bereichen dichte Heckenpflanzungen aus heimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken

können als freiwachsende Hecke oder als Schnitthecke erstellt werden. Die Nachbarschaftlichen Grenzabstände sind zu berücksichtigen.

#### **Pflanzgebot 4 (pfg 4) – Extensive Wiesen**

Die in der Planzeichnung mit "pfg4" bezeichneten Stellen sind mit einer gebietsheimischen standortgerechten Saatgutmischung für Blumenwiesen (50 %Kräuter, 50% Gräser) anzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Grünland ist nicht zu düngen und mit einer 2-schürigen Mahd zwischen dem 15.06. und 15.07., sowie 01.08. und 30.09. mit jährlicher Heunutzung und Abräumen des Mähguts zu unterhalten.

#### **Pflanzgebot 5 (pfg 5) - Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Pkw-Stellplätze, Wege, temporäre Müllbehälterstandplätze, Fahrradabstellplätze, Freisitze, notwendige Spielplätze und Terrassen, Notausgänge von Tiefgaragen genutzt werden, als Grünflächen oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen, Gehölzen, Stauden, Sommerblumen und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stein- und Koniferengärten sind nicht zulässig.

Der gesamte Bereich der Grundstücksfläche zwischen Erschließungsstraße und geplantem Gebäude ist auf mindestens 50 % der Grundstückslänge zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Bei Reihenmittelhäusern kann diese Fläche auf 30% der Grundstückslänge reduziert werden.

Für jedes Baugrundstück ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm gemäß **Pflanzliste** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die in der Planzeichnung auf den privaten Baugrundstücken festgesetzten Standorte der Obstbaum-Hochstämme oder Einzelbäume werden dabei angerechnet.

Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche sind zur Begrünung mit einer Substratschicht von mindestens 0,80 m abzudecken.

### **II.14. Naturschutzrechtliche und Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen §9 Abs.1a BauGB i.V. mit §1a BauBG als Maßnahmen gemäß §135a BauGB**

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Natur- und Artenschutz für das Bebauungsverfahren "Brühl VI" werden teilweise innerhalb des Geltungsbereichs (Ziffer II.12 und II.13) und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs als Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzt. Die festgesetzten Maßnahmen A1 bis A3 sind den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets zugeordnet.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

#### **A1 - Neuschaffung von Brutplätzen für den Gartenrotschwanz (CEF)**

In räumlicher Nähe zum Baugebiet sind auf dem gemeindeeigenen Flurstück 2799 für den Gartenrotschwanz 4 Halbhöhlen-Nisthilfen (z.B. Nischenbrüterhöhle 1N, Halbhöhle 2HW von Schwegler) an geeigneten Bäumen fachgerecht anzubringen

und dauerhaft zu unterhalten. Es ist darauf zu achten, die Kästen in höhlenarmen Beständen anzubringen. Diese Maßnahme ist vorgezogen durchzuführen (CEF).

Vorgezogene Maßnahmen (CEF), das heißt, dass die Schaffung von Ersatzhabitaten bereits zum Zeitpunkt der Durchführung der baulichen Maßnahmen im Plangebiet erfolgt sein muss.

## **A2 – Anbringen von Nisthilfen für Höhlenbrüter und von Quartieren für Fledermäuse**

Als Ersatz für die entfallenden artenschutzrechtlich relevanten Bäume mit Habitatpotential müssen in Obstbaumbereichen 133 Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel und 68 Fledermausquartiere angebracht werden.

Für Vögel sollen 133 Nisthilfen als Mischung aus Nisthöhlen und Halbhöhlen mit unterschiedlichen Größen und Einfluglöchern im Baumbestand angebracht und dauerhaft unterhalten werden:

Nisthöhle	Einflugloch 34 mm
Nisthöhle	Einflugloch oval 30 x 45 mm
Nisthöhle	Einflugloch 32 mm (freihängend)
Nisthöhle	Einflugloch 26 mm (freihängend)
Nischenbrüterhöhle	
Halbhöhle	

Folgende gemeindeeigene Flurstücke stehen zur Verfügung: 2647 tlw., 2652, 2622 tlw., 2294, 1870/1 tlw., 1052, 650, 651, 641/1 und 689/1. Es ist darauf zu achten, die Kästen in höhlenarmen Beständen anzubringen.

Für Fledermäuse sollen 68 Sommerquartiere als Mischung aus unterschiedlichen Bautypen in Gruppen (benachbarte Bäume) von 3 bis 5 Stück im Baumbestand angebracht und dauerhaft unterhalten werden:

Fledermaushöhle  
Fledermausflachkasten  
Fledermaus-Großraum-Flachkasten

Folgende gemeindeeigene Flurstücke stehen zur Verfügung: 1906, 2769, 2771, 2772, 2784, 2785 (Fläche 8, Waldrand mit Anbindung an bestehende Streuobstbestände), 2647 tlw. (Fläche 1, Obstwiese am Söllbach), 1870/1 tlw. (Fläche 4, Gabelhäule) sowie 1052 (Fläche 5, Bahnlinie). Es ist darauf zu achten, die Kästen in höhlenarmen Beständen anzubringen.

## **A3 – Anlage einer extensiven Streuobstwiese und einer Feldhecke südlich der K1902**

Als Ersatz für den entfallenden Biotoptyp und Lebensraum "Streuobstwiese", für die entfallenden artenschutzrechtlich relevanten Bäume mit Habitatpotential sowie zur Stärkung des Biotopverbunds werden auf den gemeindeeigenen Flurstücken 2738 tlw. und 333/2 tlw. auf einer Fläche von ca. 8.500 m<sup>2</sup> insgesamt 65 Obstbäume im Raster von ca. 10 x 10 m gemäß Pflanzenliste gepflanzt. Dies entspricht einem Zielbestandes von 70 bis 80 Bäumen pro ha.

Entsprechend der Darstellung im Lageplan wird angrenzend an die Streuobstwiese eine 2-3-reihige freiwachsende Strauchhecke gemäß Pflanzenliste angelegt.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in vergleichbarer Qualität zu ersetzen. Die Jungbäume sind bei Bedarf zu Wässern und zu Düngen. Zum Erhalt von Höhlungen und Totholz sollen abgängige Altbäume erst nach Zerfall ersetzt werden.

Die Bewirtschaftung der Wiese wird extensiviert. Das gesamte Grünland ist nicht zu düngen und mit einer 2-schürigen Mahd zwischen dem 15.06. und 15.07., sowie 01.08. und 30.09. mit jährlicher Heunutzung und Abräumen des Mähguts zu unterhalten.

#### **II.15. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit folgenden Rechten zu belasten:

- LR 1: Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde bzw. der Anlieger (offene Mulde im Grundstücksraum zwecks Regenwasserableitung sowie zum Anschluss an den Abwasserkanal)
- LR 2: Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (Anschluss der Grundstücke an den Abwasserkanal)

#### **II.16. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr.26 BauGB**

Erforderliche Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind bis zu einer Breite von 1,00 m von den Grundstückseigentümern auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Erforderliche Stützfundamente sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

### **III Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW**

#### **III.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

##### **Dachgestaltung**

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb/ Nutzungsschablone.

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien unzulässig., bei geneigten Dächern sind nur Materialien in roten, rotbraunen und grauen Farbtönen zulässig.

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° sind entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung unter II.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Dachbegrünung zu begrünen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Dachform, -neigung und -deckung gleich zu gestalten.

Regelungen zu Dachgauben/ Dacheinschnitten:

- Die Gesamtlänge der Dachgauben/ Dacheinschnitte darf maximal  $\frac{1}{2}$  der Länge der Gebäudeaußenwand betragen. Dachüberstände bleiben unberücksichtigt.
- Der Abstand der Dachgaube/ des Dacheinschnitts von der traufseitigen Außenwand muss waagerecht gemessen mindestens 0,5 m betragen.
- Der Abstand der Dachgaube/ des Dacheinschnitts vom First muss senkrecht gemessen mindestens 1,0 m betragen.
- Der Abstand von der giebelseitigen Außenwand muss mindestens 1,5 m betragen. Dies gilt nicht bei aneinander gebauten Gauben.

##### **Fassadengestaltung**

Bei Gebäudefassaden und Kunststoffverkleidungen sind grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen nicht zulässig.

##### **Gestaltung von Garagen und Carports**

Garagen und Carports sind bei gegenseitigem Grenzbau in Profil und Höhe aufeinander abzustimmen.

##### **Anlagen und Geräte zur Belüftung und zum Luftwärmetausch**

Anlagen und Geräte zur Belüftung und zum Luftwärmetausch (Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsanlagen) müssen eingehaust, im Gebäude oder in den Garagen, Carports bzw. Tiefgaragen integriert ausgeführt werden. Dabei sind die vorgeschriebenen Lärmwerte einzuhalten.

#### **III.2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (§ 11 Abs. 4 LBO) zulässig, wenn sie pro Gewerbe-/ Dienstleistungseinheit die Gesamtfläche von 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und sich in der Erdgeschosszone befinden.

Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht (Lichtwerbung) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

Bei beleuchteten Werbeanlagen sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen, wie z.B. LED-Lampen, und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden (vgl. II.12 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung). Weitere Informationen unter Hinweis IV.9.

### **III.3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

#### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind in Form von

- Holzzäunen mit senkrechter Lattung bis zu 1,0 m Höhe,
- in Hecken integrierte eingewachsene Zäune aus Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1,5 m,
- oder als geschnittene bzw. freiwachsende Hecken bis zu 1,8 m

zulässig.

Die festgesetzten Höhenangaben der Einfriedungen sind bezogen auf die Höhen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. die Geländehöhen der angrenzenden Grundstücke.

Bei Kombination von notwendigen Stützmauern und Einfriedungen darf eine maximale Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschritten werden.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen. Zum Boden ist ein Abstand von 0,10 m einzuhalten.

Je Grundstück ist bei geschnittenen Hecken bzw. freiwachsenden Hecken eine Gehölzart gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern, Zäune auf Sockelmauern und Schotterwände sind nicht zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und Kunststoffmaterialien ist nicht zulässig.

### **III.4. Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO**

#### **Stützmauern/ Geländemodellierung**

Das Grundstück ist niveaugleich mit der öffentlichen Erschließung auszuführen. Böschungen, Abgrabungen und Mauern sind erst ab 0,50 m vom Straßenraum entfernt zulässig.

Ist die Stützmauer höher als 0,75 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,5 m gegenüber der Vorderkante des darunter liegenden Mauerwerks zurück zu setzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

Bei Kombination von notwendigen Stützmauern und Einfriedungen darf eine maximale Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschritten werden.

Geländemodellierungen innerhalb der Baugrundstücke sind nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände zulässig. Die Übergänge zum bestehenden Gelände bzw. zu Nachbargrundstücken sind so zu gestalten, dass das neue Böschungsverhältnis maximal 1:2 (bedeutet z.B. 1 m Höhe auf 2 m Länge) beträgt.

Abgrabungen beispielsweise zum Zwecke der Belichtung und Belüftung von Untergeschossen sind im Plangebiet unzulässig.

### **III.5. Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO**

Die Zahl der herzustellenden Stellplätze bemisst sich nach der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Burgstetten.

Einfamilienhaus: 2 Stellplätze

Gebäude mit mehr als einer Wohnung:

- Wohnungen bis einschließlich 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz
- Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1,5 Stellplätze

Bei einem Einfamilienhaus sind hintereinander angeordnete Stellplätze zulässig, halbe Stellplätze sind im Ergebnis aufzurunden.

### **III.6. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO**

Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dachflächen der Gebäude (Wohnhäuser, Garagen) und der gering frequentierten Verkehrsflächen ist entweder zur breitflächigen Versickerung zu bringen oder über die Regenwasserleitung den Retentionsflächen zuzuführen.

Der Bau von Zisternen zu Gartenbewässerung bzw. zur Nutzung als Brauchwasser ist erlaubt und wird begrüßt.



## **IV      Hinweise**

### **IV.1.    Verfahren**

Die örtlichen Bauvorschriften werden zusammen mit dem Bebauungsplan beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 Abs. 7 LBO.

### **IV.2.    Ordnungswidrigkeiten**

Als ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO gilt jegliches Handeln, welches nicht den örtlichen Bauvorschriften entspricht.

### **IV.3.    Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets "TB WASENÄCKER I+II".

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Die Merkblätter „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone III“ und „Bauen im Grundwasser“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind zu beachten. Sie sind im Anhang beigelegt sowie unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.rems-murr-kreis.de/landratsamt-und-politik/buergerservice/online-service/formulare>

### **IV.4.    Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere der §§ 4 und 7, wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Durch das Verbleiben des Oberbodens werden das filterwirksame Bodenvolumen sowie die zur Wasserregulation wirksame Bodenschicht nicht verkleinert.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Einschlägige Richtlinien zum schonenden Umgang mit Boden (DIN 19731 und DIN 18915) sowie das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Rems-Murr-Kreises, sind zu beachten.

#### **IV.5. Bodenfunde/ Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### **IV.6. Geotechnik**

Ein geotechnisches Gutachten für die geplante Bebauung „Brühl VI“ in Erbstetten wurde erstellt. Auf das Gutachten wird verwiesen, es ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

#### **IV.7. Unterirdische Leitungen**

Die Straßenerschließung sowie das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen hat in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu erfolgen. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher beim Versorgungsträger zu erheben. Die Planungen sollten möglichst frühzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

#### **IV.8. Empfohlene vorbeugende Artenschutzmaßnahmen**

Durch Um- und Ausbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden sowie innerstädtischen Verdichtungsmaßnahmen finden typische Siedlungsarten (Vögel, Fledermäuse) zunehmend weniger geeignete Quartiere oder Brutstätten im Siedlungsraum. Im Hinblick auf die Erhaltung der Artenvielfalt für künftige Generationen wird angeregt, im Zuge von Neubauten in jedem Gebäude ein oder mehrere Quartiere für gebäudebewohnende Vogel- oder Fledermausarten vorzusehen. Insbesondere in der Ortsrandlage mit angrenzenden Nahrungshabitaten, wie im vorliegenden Fall, sind diese Quartiere von Bedeutung. Für nähere Informationen wird auf die Seite <http://www.artenschutz-am-haus.de> verwiesen.

Zur Erhaltung und Förderung der Insektenfauna, insbesondere der Wildbienen, wird empfohlen im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein Insektenhotel zu installieren.

#### **IV.9. Insektenfreundliche Beleuchtung**

Weitere Informationen zur insektenfreundlichen Beleuchtung enthält der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ vom Bundesamt für Naturschutz (Hg., 2020). Die BfN-Schrift 543 ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.bfn.de/publikationen/bfn-schriften/bfn-schriften-543-leitfaden-zur-neugestaltung-und-umruestung-von>

#### **IV.10. Bauantrag**

In den Zeichnungen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sind die Außenanlagen in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

## V Pflanzlisten

Für die Pflanzmaßnahmen sind gebietsheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Ansaat von Flächen ist mit gebietsheimischen standortgerechten Saatgutmischungen erfolgen.

Für die Pflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen oder Obstbäumen können **zum Beispiel** die nachstehenden Arten verwendet werden. Die beschriebene Pflanzqualität ist dabei **mindestens** einzuhalten.

### Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)

Pflanzqualität: Hochstämme als zweijährige Veredelung, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen. Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle

### Mittelkronige Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm.

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

### Sträucher und Heckenpflanzen

Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzte Sträucher 60-100 cm, ohne Ballen.

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## Ausfertigungsvermerk

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans "Brühl VI" in Burgstetten entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Planzeichnung und der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat anerkannte **Planzeichnung** trägt das Datum vom: 04.03./ 28.07.2022

Der vom Gemeinderat anerkannte **Textteil** mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften trägt das Datum vom: 04.03./ 28.07.2022

Die vom Gemeinderat anerkannte **Begründung** zu diesem Bebauungsplan trägt das Datum vom: 04.03./ 28.07.2022

### Anlagen zum Bebauungsplan sind:

- **Darstellung der Umweltbelange** vom 04.03.2022  
(Blank Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, Stuttgart)
- **Artenschutzrechtliche und naturschutzfachliche Untersuchung** vom 15.12.2021  
(Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde, Rauenberg)
- **Verkehrs- und Lärmuntersuchung** vom 25.05.2021  
(Bernard Gruppe, Stuttgart)
- **Untergrunderkundung und Geotechnisches Gutachten für die Erschließung + ergänzende Untersuchungen** vom 19.11.2021/ 25.02.2022  
(Geotechnik Stuttgart GmbH, Stuttgart)
- **Antrag auf Genehmigung einer Umwandlung nach § 33a Abs. 3 NatSchG für geschützte Streuobstwiesen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Brühl VI"** vom 18.02.2022  
(Blank Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, Stuttgart)
- **Genehmigung nach § 33a Abs. 2 NatSchG zur Beseitigung eines geschützten Streuobstbestands** vom 24.05.2022  
(Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege)
- **Hinweisblätter des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zum „Bauen im Grundwasser“ und „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone III“**

Burgstetten, den

---

Wiedersatz, Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

**Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.**

Burgstetten, den

---

Wiedersatz, Bürgermeisterin