

**Gemeinde Mönshheim**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# „WIMSHEIMER STRAßE“

**Erneuter Entwurf vom 08.10.2020  
Stand 17.09.2020**

**Änderungen gegenüber Entwurf mit Stand vom 30.04.2020 sind in Rot kenntlich gemacht.**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

## TEXTTEIL

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 4 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), **das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.**
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

## 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

## 3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- **Artenschutzfachliche Potenzialanalyse** zum ‚Bebauungsplan „Wimsheimer Straße“ Variante 3 – ergänzt‘ in Mönshheim, Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. (FH) Michael Koch, Bietigheim-Bissingen, 03. März 2020 / ergänzt 09.04.2020
- **Faunistische Untersuchungen** zum ‚Bebauungsplan „Wimsheimer Straße“ Variante 3 – ergänzt‘ in Mönshheim, Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. (FH) Michael Koch, Bietigheim-Bissingen, 08. September 2020
- Gemeinde Mönshheim, Bebauungsplan „Wimsheimer Straße“, **Schalltechnische Untersuchung**, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 03. März 2020

## **4 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.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 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.

**Nicht zulässig sind** im Sinne des § 1 Abs 5 und Abs. 6 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

### A2.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 u. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

### A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

### A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der **maximalen Traufhöhe (TH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschrieben.

Die **Bezugshöhe (BZH)** ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der bestehenden Geländeoberfläche der vier Außenecken des jeweils geplanten Gebäudes.

Die maximale **Traufhöhe (TH max.)** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die maximale Traufhöhe kann für Zwerchgiebel, Zwerchhaus, Quergiebel, Querhaus überschritten werden (siehe Ziffer B 1.1).

Die maximale **Firsthöhe (FH max.)** bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen.

### **A3 Bauweise**

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

ED: offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

### **A5 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäudeorientierungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen. Von diesen kann um +/- 10° abgewichen werden.

### **A6 Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der gekennzeichneten Flächen sind Garagen nur zulässig, wenn der Abstand der Garagenvorderfront zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,00 m beträgt.

Hinweis: Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

Offene Stellplätze (St) sind von der Regelung ausgenommen. Sie sind allgemein zulässig.

## **A7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes auf max. 2 WE je Wohngebäude bei Doppelhäusern und max. 3 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern festgesetzt.

## **A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **A8.1 Verkehrsfläche**

Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **A9 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsflächen Zweckbestimmung „Elektrizität“ sind Umspannstationen und Anlagen der Telekommunikation zulässig. Außerhalb der Flächen bleibt die ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 14 Abs. 2 BauNVO weiterhin bestehen.

## **A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A10.1 Dachdeckungen**

Dacheindeckungen aus Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

### **A10.2 CEF-Maßnahme zum Haussperling**

Die CEF Maßnahme für den Haussperling ist nur bei einem tatsächlichen Eingriff am Brutplatz (Gebäude Wimsheimer Straße 10) oder in dessen unmittelbaren Umgebung notwendig. Für den Bauwerksbrüter Haussperling (2BP Vollsiedler) sollen als CEF-Maßnahme vier Nisthöhlen aus Holzbeton (z.B. Schegler ‚Sperlingskoloniehaus‘ mit je drei Brutplätzen) an Gebäuden im Untersuchungs- bzw. Plangebiet angebracht werden. Die Nistkästen sollen in mindestens 3-5 m Höhe möglichst auf einer Gebäudewand mit Ost- bzw. Südostausrichtung befestigt werden. Die unterschiedlichen Aktivitätszeiten des Haussperlings sind zu beachten.

Für die CEF-Maßnahme ist ein begleitendes fünfjähriges Monitoring zu betreiben, da eine entsprechende Besiedlung der neuen Brutplätze vor der Entfernung der alten bzw. vor dem Start der geplanten Baumaßnahme im Bereich des Gebäudes Wimsheimer Straße 10 nachzuweisen ist.

### **A10.3 Bauzeitenregelung**

Die Entfernung von Gehölzen ist grundsätzlich nur zwischen 01.10. und 28./29.02. zulässig.

### **A10.4 Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen**

Vor dem Rück- oder Umbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen, sollten vorsorglich eine genaue Untersuchung der Fassadenbereiche (Spalten, sonstige Hohlräume) sowie eine Innenraumkontrolle (insbesondere in Lager-, Dach- und Keller Räume) unter ökologischer Baubegleitung (durch qualifiziertes Fachpersonal) durchgeführt werden. Bei den Untersuchungen sollten, neben einer visuellen Kontrolle unter Einsatz eines Fernglases, gegebenenfalls auch eine Wärmebildkamera sowie für Spalten und andere potenziell geeignete Höhlungen ein Endoskop oder eine Endoskop-Kamera eingesetzt werden. Die unterschiedlichen Aktivitätszeiten der Fauna sind zu beachten.

### **A10.5 Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag**

Verglasungen der Neubauten müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Ein entsprechender Kollisionsschutz ist bei allen Verglasungen, mit einer Möglichkeit der Durchsicht für Vögel, vorzunehmen. Hierunter fallen vor allem Eckverglasungen, Wind- und Lärmschutzverglasungen zwischen Gebäuden, Balkonverglasungen, Wintergärten, sowie transparente Verbindungsgänge. Auch bei großflächigen Glasfronten ist ein Schutz vor Vogelschlag anzubringen.

### **A10.6 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze**

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterterrassen o.ä. herzustellen.

### **A10.7 Begrünung der Dächer von Garagen**

Flach- und flachgeneigte Dächer (0° bis 10°) von Garagen mit Ausnahme von Terrassen sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

### **A10.8 Außenbeleuchtung**

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen zulässig.

## **A11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **A11.1 Pflanzzwang - Begrünung der privaten Grundstücksfläche** (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von Schottergärten (schotterüberdeckte Flächen) ist unzulässig.



# B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### B1.1 Dachgestaltung

#### Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer, Dachaufbauten, **Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus**.

Sofern bei bestehenden Gebäuden andere Dachformen/ -neigungen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

#### Dachform Garagen

Garagen sind mit geneigten Dächern zu erstellen. Ebenfalls zulässig sind Garagen mit begrünten Flachdächern (siehe Ziffer A10.4).

#### Dachdeckung

Zulässig sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine sowie begrünte Dächer.

Reflektierende Materialien und glasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.

#### Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Gauben zulässig. Sie müssen von der unteren Dachbegrenzung mindestens 1,00 m, vom First mindestens 0,75 m, vom Ortgang (seitlichen Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand nebeneinanderliegender Dachgauben muss mindestens 1,00 m betragen. Je Dachseite sind Dachaufbauten einheitlich zu gestalten.

#### Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind im Plangebiet unzulässig.

#### Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus

Die Breite des Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Firstoberkante des Zwerchgiebels/-hauses, Quergiebel/-hauses muss mindestens 0,75 m niedriger als der Hauptfirst sein.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Zwerchhaus, Quergiebel, Querhaus darf insgesamt max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

## **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern diese sich bei geeigneten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

### **B1.2 Fassadengestaltung / Materialien**

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

## **B2 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m<sup>2</sup> und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

## **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B3.1 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und als lebende Einfriedungen oder als blickoffenen Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.

## **B4 Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

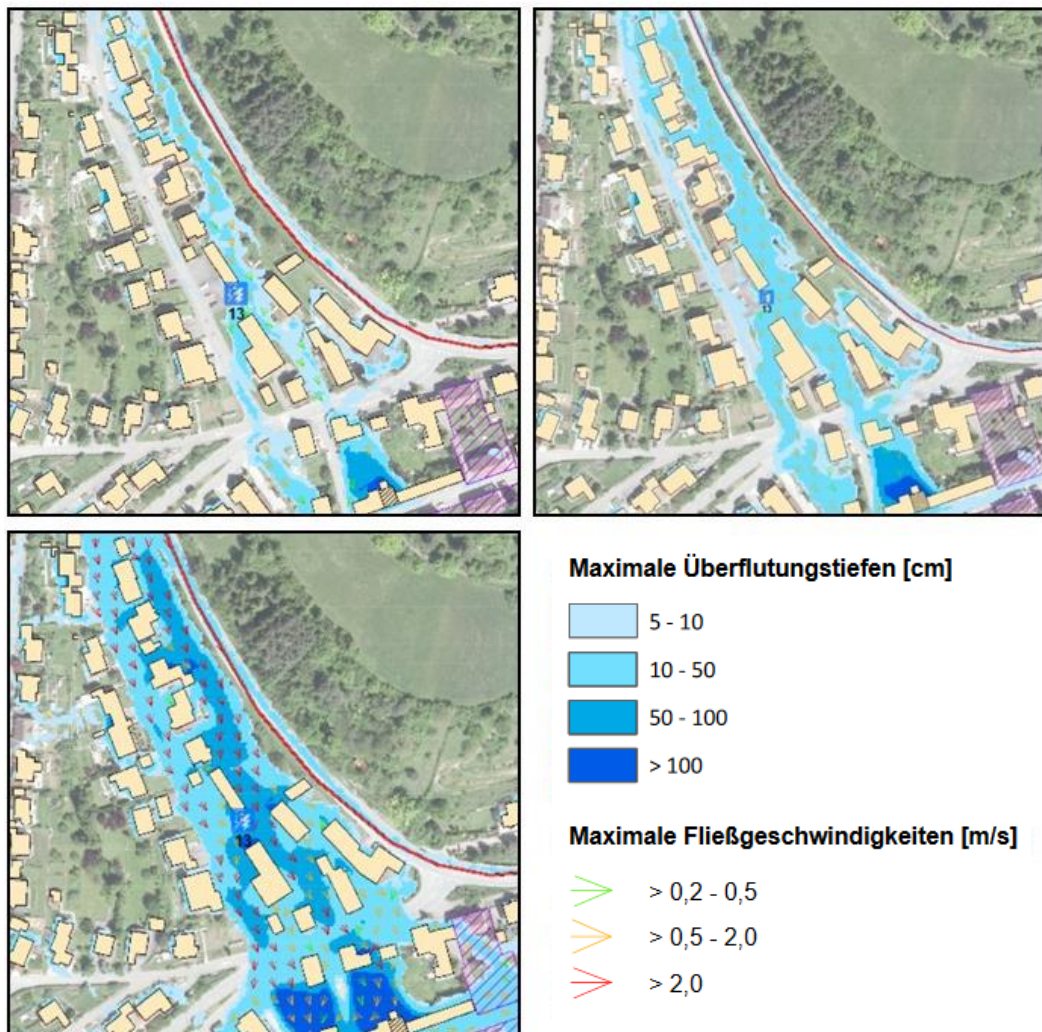
Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

# C HINWEISE

## C1 Starkregen

Gemäß Starkregengefahrenkarte (SRGK) wird das Plangebiet bei Starkregen überflutet.



**Abbildung 1:** Ausschnitte aus den Starkregengefahrenkarten (SRGK) für den Bereich Pforzheimer-Straße: (oben links) seltenes, (oben rechts) außergewöhnliches und (unten links) extremes Szenario, Quelle: Wald und Corbe Consulting GmbH, Stand 20.09.2019

Auf die Ergebnisse des Gutachtens: „Durchführung einer Gefährdungs- und Risikoanalyse sowie Entwicklung eines Handlungskonzeptes zu Starkregenbedingten Überflutungen im Bereich Ortslage Mönshheim“ Wald und Corbe Consulting GmbH, Hügelsheim, 20.09.2019“, wird verwiesen.

## C2 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

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.

## C3 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

**Bei eventuellen Abbruchmaßnahmen der bestehenden Gebäudesubstanzen hat eine fachgerechte Entsorgung der Abbruchmaterialien zu erfolgen, und das Landratsamt Enzkreis, Umweltamt ist unverzüglich über ggf. vorliegende organoleptische Auffälligkeiten des Erdaushubs (Farbe, Geruch) zu informieren, sofern diese bei Abbrucharbeiten oder jedweden anderen Eingriffen in den Untergrund festgestellt werden sollte.**

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.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

## C4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Auensedimenten. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Gesteine des Unteren Muschelkalks an.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **C5 Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

## **C6 Nutzung natürlicher Baustoffe**

Für die Erstellung der Gebäude wird der Einsatz natürlicher Baustoffe, insbesondere Holzbauweise, empfohlen.

## **C7 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde Mönshheim ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

## **C8 Telekommunikationsleitung**

Einer Bepflanzung mit nicht besonders tiefwurzelnden Pflanzen / Sträuchern kann, unter Berücksichtigung der Kabelschutzanweisung der Telekom, zugestimmt werden. Auch einer Überbauung der Telekommunikationslinien kann, sofern es sich nicht um unterkellerte Gebäude handelt zugestimmt werden (z.B. Garage, Carport o.ä.). Voraussetzung hierzu ist jedoch, dass parallel zur vorhandenen TK-Anlage unter dem zu überbauenden Bereich ein Kabelschutzrohr DN 100mm verlegt wird und die Deutsche Telekom AG vor der Ausführung informiert wird.

## **C9 Schallschutz gegen Außenlärm**

Passiver Lärmschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks. In Anlage 6 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, dargestellt.

Lüftungseinrichtungen für Schlafräume

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind für alle Schlafräume im Plangebiet mit nächtlichen Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumlufthauswechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade gemäß DIN 4109 1, Ausgabe Juli 2016, weiterhin erfüllt werden. In den Anlagen 3 bzw. 5 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die nächtlichen Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms dargestellt.

#### Schallschutz für Aufenthaltsbereiche im Freien

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist an Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen o.ä.) sicherzustellen, dass im Tagzeitraum ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) unterschritten wird. Im Nachtzeitraum wird keine schutzbedürftige Nutzung angenommen. Bei höheren Pegeln sind bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten, Loggien, erhöhte Brüstungen, Wintergärten, Schiebeläden oder andere geeignete Maßnahmen) vorzunehmen, sofern die betroffene Wohnung nicht über einen nutzbaren Außenwohnbereich an einer lärmabgewandten Fassade - mit Beurteilungspegeln < 64 dB(A) - verfügt. In den Anlagen 2 bzw. 4 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Beurteilungspegel des Verkehrslärms im Tagzeitraum dargestellt.

**Hinweis:** Auf das Gutachten „Gemeinde Mönshheim, Bebauungsplan „Wimsheimer Straße“, Schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 03. März 2020“ wird verwiesen.

## **C10 Arten- und naturschutzfachlichen Empfehlungen**

Die folgenden arten- und naturschutzfachlichen Empfehlungen sind auf der Grundlage der im Untersuchungs- bzw. Plangebiet beobachteten Tier- und Pflanzenarten zusammengestellt worden. Sie stellen keine Maßnahmen dar, welche im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG zu diesem Verfahren abzuleisten sind. Diese freiwillig auszuwählenden Maßnahmen können dennoch zur Verbesserung der allgemeinen Umweltverträglichkeit der geplanten Eingriffe des Bebauungsplans „Wimsheimer Straße“ in Mönshheim dienen.

#### Artenschutzfachliche Betreuung im Rahmen der Umweltbaubegleitung

Artenschutzfachliche Betreuung im Rahmen der Umweltbaubegleitung vor und bei der Durchführung von Rück- und Umbaumaßnahmen an Gebäuden sowie vor und bei der Baufeldräumung für Um- und Neubauten.

#### Einsatz von engstrebigen Gullydeckeln und von engmaschigen Schachtabdeckungen

Einsatz von engstrebigen Gullydeckeln und von engmaschigen Schachtabdeckungen (z. B., bei Lichtschächten), um deren Falleneffekte insbesondere für Kleintiere zu verringern.

#### Erhaltung und Pflege verbleibender Obstbäume

Möglichst weitgehende Erhaltung und Pflege verbleibender Obstbäume. Adäquater Ersatz bei Abgängigkeit eines Baumes.

### Anregung bezüglich der zusätzlichen Anbringung und dauerhafte Betreuung von Nisthilfen für Vögel an oder in Gebäudefassaden auf Privatgrundstücken

Freiwillige Anbringung und dauerhafte Betreuung von Nisthilfen für Vögel an oder in Gebäudefassaden auf Privatgrundstücken. Für die Anbringung auf Gebäudefassaden eignen sich folgenden die Vogel-Nisthöhlen-Typen z. B. von Schwegler: Nisthöhle 2GR (mit 3 x 27 mm für Blaumeise und oval 30 x 45 mm für Kohlmeise und Gartenrotschwanz), Halbhöhle 2H für Bachstelze, Grauschnäpper und Hausrotschwanz, Halbhöhle 2HW für Bachstelze, Grauschnäpper und Hausrotschwanz sowie Nischenbrüterhöhle 1N für Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Rotkehlchen und Zaunkönig, Sperlingskoloniehaus 1SP für Haussperling, Mehlschwalbennest Nr. 9A oder Nr. 9B zum Aufhängen unter Dachvorsprüngen. Für den Fassaden- oder Mauereinbau eignet sich folgender Vogel-Nisthöhlen-Typ z. B. von Schwegler: Fassaden-Einbaukasten 1HE für Hausrotschwanz, Bachstelze und Grauschnäpper sowie Mauersegler-Einbaukasten Nr. 16 oder Nr. 16S. Der freie An- und Abflug für Vögel muss bei allen Nisthilfen dauerhaft gewährleistet sein (s. Tab. 13 in Kap. 10 – Anhang 1).

Diese freiwillige Maßnahme kann nicht über das Ökokonto verrechnet werden, da keine der oben genannten an Bauwerken brütende Vogelarten in der abschließenden Artenliste der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) enthalten sind.

### Anregung bezüglich der zusätzlichen Anbringung und dauerhaften Betreuung von Quartieren für Fledermäuse an oder in Gebäudefassaden auf Privatgrundstücken

Freiwillige Anbringung und dauerhafte Betreuung von Quartieren für Fledermäuse an oder in Gebäudefassaden auf Privatgrundstücken. Für die Anbringung auf Gebäudefassaden eignen sich folgenden die Fledermausquartier-Typen z. B. von Schwegler: 1FF, 1FTH, 2FTH, 2FE und 1FFH sowie als Winterquartier 1WQ. Diese Quartiere sollten auf einer unbehandelten Vollholzverkleidung an Süd-, Ost- und Nordseiten von Gebäudefassaden mit überstehendem Dachtrauf in einer Höhe ab 5 m ü. GOK angebracht werden. Für den Fassaden- oder Mauereinbau eignen sich folgende Fledermausquartier-Typen z. B. von Schwegler: 1FE, 1FR, 2FR, 3FE und Typ27 sowie als Winterquartier 1WI. Es sollten möglichst selbstreinigende Fledermaus-Fassadenquartiere verwendet werden. Diese Einbau-Quartiere sollten an Süd-, Ost- und Nordseiten von Gebäudefassaden in einer Höhe ab 5 m ü. GOK eingebaut werden. Der freie An- und Abflug für Fledermäuse muss bei allen Quartieren dauerhaft gewährleistet sein, so dürfen dort keine An- und Vorbauten, keine sonstigen Bauwerke, keine mobilen Objekte (z. B. PKW bzw. LKW) und keine Gehölze dort geplant und gebaut bzw. abgestellt bzw. gepflanzt werden (s. Tab. 13 in Kap. 10 – Anhang 1).

Diese freiwillige Maßnahme kann nicht über das Ökokonto verrechnet werden, da Fledermäuse nicht in der abschließenden Artenliste der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) enthalten sind.

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Faunistische Untersuchung wird verwiesen: „Faunistische Untersuchungen zum Bebauungsplan „Wimsheimer Straße“ Variante 3 - ergänzt in Mönstheim, Büro für Landschaftsplanung Dipl.- Ing. (FH) Michael Koch, Bietigheim-Bissingen, 08. September 2020.

# D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	21.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	05.12.2019
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	30.04.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	07.05.2020
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	15.05.2020 – 15.06.2020
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	11.05.2020 – 15.06.2020
<b>Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs durch den Gemeinderat</b> §4a Abs. 3 BauGB	.....
<b>Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung</b> § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB	.....
<b>Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs</b> §4a Abs. 3 BauGB	.....
<b>Erneute Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der erneuten öffentlichen Auslegung</b> § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 und 3 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Mönshheim, den	.....

Thomas Fritsch  
Bürgermeister



Inkrafttreten des Bebauungsplanes .....  
durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften .....  
durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB