

## VORENTWURF

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 'RÖTELTAL'

Gemarkung Dörzbach  
Gemeinde Dörzbach  
Hohenlohekreis

Stand: 08. April 2025

## 1 Rechtsgrundlagen

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.1 | <b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>                    | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394 |
| 1.2 | <b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>           | In der Fassung vom 21.11.2017 I 3786<br>zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176                              |
| 1.3 | <b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>           | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)<br>zuletzt geändert am durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802                 |
| 1.4 | <b>Landesbauordnung (LBO)</b>                   | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416)<br>zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.11.2023 (GBl. S. 422)     |
| 1.5 | <b>Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)</b> | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)<br>zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)  |

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- |       |  |  |
|-------|--|--|
| 2.1   | <b>Art der baulichen Nutzung</b><br>§ 9(1)1 BauGB<br>§ 8 BauNVO        | <p>Siehe Eintragungen im Lageplan.</p> <p>GE = Gewerbegebiet</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produktionshallen, Werkstätten</li> <li>- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</li> <li>- Ausstellungsgebäude</li> <li>- Lagerplätze, Parkplätze</li> <li>- Lagerhallen</li> <li>- Metallwerkstatt</li> <li>- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie bzw. Biomasse.</li> <li>- Zwei Wohnhäuser für Betriebsinhaber/Betriebsleiter</li> <li>- Nebengebäude, die den genannten Nutzungen dienen</li> </ul> <p>Weitere Nutzungen und Ausnahmen nach §8 (2) und (3) BauNVO sind unzulässig. Großflächiger Einzelhandel ist unzulässig.</p> |
| 2.2   | <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br>§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO |  |
| 2.2.1 | <b>Höhe baulicher Anlagen</b><br>§ 16(2)4 und §18 BauNVO               | <p>Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen.</p> <p>Die Firsthöhen beziehen sich auf das Mittel der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländehöhe ü. NN. Von der Festsetzung kann um maximal ± 0,3m abgewichen werden.</p>  |

- 2.2.2 Grundflächenzahl**  
§ 16(2)1 und §19 BauNVO
- Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen.  
Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Gebiet auf 0,6 festgesetzt.  
Die Grundflächenzahl bezieht sich auf die Fläche des festgesetzten Gewerbegebiets inklusive der privaten Grünflächen des jeweiligen Grundstücks.
- 2.3 Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO
- 2.3.1 Bauweise**  
§22 BauNVO
- Offene Bauweise, Siehe Eintragungen im Lageplan.  
Die Gebäudelänge und -breiten beschränken sich durch die überbaubaren Grundstücksflächen.
- 2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 23 BauNVO
- Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.
- 2.4 Stellplätze, Garagen, Carports**  
§ 9(1)4 BauGB und §12 BauNVO
- Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der als Gewerbegebietsfläche dargestellten Bereiche zulässig (nicht innerhalb der Grünflächen). Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.
- 2.5 Nebenanlagen**  
§ 9(1)4 BauGB und §14 BauNVO
- Nebenanlagen sind– soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - bis zu einer verfahrensfreien Größe von 50cbm Bruttorauminhalt zulässig. Nebenanlagen sind in den als Grünflächen festgesetzten Flächen unzulässig.
- 2.6 Verkehrsflächen**  
§ 9(1)11 BauGB
- Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan.  
Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Flurstücke 6148 und 6042. Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über einen Weg mit beschränkter Verkehrsbedeutung.
- 2.7 Zisternen**  
§ 9(1)14 BauGB
- Für die zwei Grundstücke Wohnhaus Betriebsleiter und das Betriebsgelände der Schreinerei ist je eine Zisterne mit einem Speichervolumen von mindestens 8 m<sup>3</sup> zu errichten.
- 2.8 Vermeidungsmaßnahmen**  
§ 9 (1)20 BauGB
- V1 Kontrolle der Bäume vor der Rodung**  
Um sicher davon ausgehen zu können, dass sich in den zu fällenden Bäumen keine Fledermäuse oder Freinester aufhalten, ist nach der Wochenstubenzeit und vor dem Winterschlafzeit eine Kontrolle durchzuführen.  
Sind bei der Kontrolle Fledermäuse vorhanden, sind diese zu vergrämen. Dazu ist über der 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.
- V2 Erhalt der Gehölze**  
Die meisten Gehölze im Plangebiet werden erhalten. Eine Pflanzbindung ist festzusetzen. Gehölzfällungen der wenigen zu fällenden Bäume sind nur außerhalb der Brutzeit von gebüsch- und gehölzbrütenden Vogelarten, also im Zeitraum von 1. Oktober bis 28.Februar zulässig.

**V3 Schutz des bestehenden Erdwalls/Grünwall**

Der am Südrand vorhandene teils bewachsene Grünwall soll erhalten und als Schmetterlingshabitat aufgewertet werden. Dazu sind dominante Kräuter und Stauden zu entfernen und schmetterlingsfreundliche Stauden auszubringen.

**V4 Vergrämung Reptilien / Schmetterlinge**

Als Vergrämungsmaßnahme für Reptilien werden vor Beginn der Baumaßnahme Totholz, Steine und Gehölze beseitigt (Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar), um den Lebensraum schrittweise unattraktiv zu gestalten. Erdarbeiten sind bei einer Temperatur >5°C zulässig, damit evtl. durchziehende Zauneidechsen abwandern können. Die Wiesenflächen sind in der Vegetationszeit vor der Freimachung der Bauflächen kurz zu halten, um eine Zuwanderung zu verhindern.

**V5 Baufeldbegrenzung**

Schutz angrenzender Strukturen durch Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes. Zu den randlichen Strukturen ist ein Abstand von 5m einzuhalten. Die Pufferfläche ist abzuschränken oder durch Baustellenbänder klar zu markieren.

**V6 Beleuchtung**

Um die Störung von Säugetieren und Vögeln sowie die Gefährdung von Insekten zu vermeiden, ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (abgeschirmte, warmweiße LED- Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse). 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.

**V7 Gartengestaltung**

Um die Gärten als Nahrungshabitat zu erhalten, sind Schottergärten untersagt.

Pro Bauplatz ist ein Vogelnährgehölz zu pflanzen (z.B. Apfel, Birne, Süß- oder Sauerkirsche, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche, Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe).

Zur Vermeidung einer Fragmentierung von Kleinsäugerhabitaten sollen Umzäunungen eine Bodenfreiheit von mindestens 20 cm aufweisen. Der Bereich unter dem Zaun ist einmal jährlich freizuschneiden. Der Einsatz von Herbiziden ist nicht erlaubt.

Mauern sind als unverfugte Trockenmauern auszuführen.

2.9 **Grünflächen**  
§ 9 (1)15 BauGB

Siehe Eintragungen im Lageplan.

2.10 **Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen**  
§ 9(1)10 BauGB

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden mit Begrünung anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Schottergärten sind unzulässig. Pflanzungen haben mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen entsprechend der Pflanzliste (Anlage 1) zu erfolgen.

Alle im Lageplan dargestellten Bäume sind zu erhalten oder zu ersetzen. Bei den zwei Grundstücken Wohnhaus Betriebsleiter ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum und drei standorttypische Sträucher gemäß Pflanzliste (Anlage 1) anzupflanzen und zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume und Sträucher nachzupflanzen.

## 2.11 Pflanzgebot

§ 9 (1)20,25a,25b BauGB

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

### Pflanzgebot pfg1 Hecke

Im Bereich der Pflanzgebotsfläche ist eine 2-reihige Hecke mit standortheimischen Sträuchern anzulegen. Es ist Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken zu verwenden. Die Auswahl der Sträucher ist in Anlage 1 aufgeführt. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m im Herbst zu pflanzen und mit ausreichend Wasser einzuschlämmen. Für die Pflanzung ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig.

Im Bereich des Krautsaumens der Hecken ist ein extensiver Blühstreifen mit gebietsheimischem Saatgut anzulegen. Als Saatgut ist z.B. 'Schmetterlings- und Wildbienensaum' der Firma Rieger-Hofmann GmbH oder „Feldraine und Säume“ der Firma Saaten Zeller, jeweils Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland, zu verwenden. Die Aussaat ist im Zeitraum von Mitte März bis Anfang Mai oder Ende August bis Ende September durchzuführen. Die Säume entlang der Hecke sind 1-2-mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd soll nicht vor Anfang Juni erfolgen. Bei einer weiteren Mahd sollen mindestens acht Wochen zwischen den Mahdzeitpunkten liegen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.

### Pflanzgebot pfg2 Kurzumtriebsplantage

Im pfg2-Bereich ist die bestehende Kurzumtriebsplantage für Energiepflanzen dauerhaft zu erhalten. Sie dient der Eigenversorgung und dem dauerhaften Sichtschutz. Die Pappeln sind abschnittsweise zu roden, damit in Ost-West Richtung ein Streifen als Sichtschutz dauerhaft erhalten bleibt.

### Pflanzgebot pfg3 Anpflanzung von Stauden auf dem Erdwall

Der bestehende Erdwall soll mit schmetterlingsreichen Stauden aufgewertet werden. Dazu ist der Erdwall im Frühjahr durch einen Schröpschnitt in 6-20 cm Höhe notwendig. Im Anschluss wird eine entsprechende Blümmischung „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ aus Regio-Saatgut Ursprungsgebiet (UG) 11, Südwestdeutsches Bergland ausgebracht.

Nach der Bestandsentwicklung genügt eine einmalige Mahd im Frühjahr um die Stauden als Winterquartier zu erhalten.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der angrenzenden Baumaßnahmen umzusetzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

## 2.12 Ordnungswidrigkeiten

§ 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

### 3 Hinweise

#### 3.1 Bodenschutz

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Bodenaushub, welcher durch Bauvorhaben anfällt, soll vorrangig durch einen Erdmassenausgleich vor Ort verwendet werden.

Ab einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ist dem Landratsamt Hohenlohekreis ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

#### 3.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltamt im Landratsamt Hohenlohekreis zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

#### 3.3 Kulturdenkmale

Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, 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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### 3.4 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG

Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

- 3.5 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:500 wurde auf Basis der ALKIS-Daten durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.6 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan 'Röteltal' besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften.

Gemeinde Dörzbach, den

---

Bürgermeister Andy Kümmerle

## Anlage 1

### Pfg Hecke

Für die Hecke ist Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken zu verwenden.

Die Sträucher/Bäume sind in einem Abstand von 1,50 m im Frühjahr oder Herbst zu pflanzen und mit ausreichend Wasser einzuschlämmen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Für die Pflanzung ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Ein Ausmähen der Pflanzfläche erfolgt nach Bedarf. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.

Die Hecke ist alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

### Bäume (Pflanzqualität Heister 2xv, 125-150 oder Hochstamm 10-12)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

### Sträucher (Pflanzqualität Sträucher: Str 2xv, 60-100)

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliiger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### Private Freiflächen

Sämtliche Gehölze, die unter „pfg Hecke“ aufgeführt sind, sind auch für private Freiflächen geeignet. Außerdem sind Obstgehölze geeignet.

Geeignete Sorten sind z.B.

Apfel: Alkmene, Boskoop, Boiken, Brettacher, Florina, Grafensteiner, Geflammter Kardinal, Große Kasse-ler Renette, Haberts Renette, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Lohrer Rambur, Martinssämling, Revena, Rubinola, Topaz, Schöner aus Miltenberg, Wettringer Taubenapfel

Birnen: Conference, Frühe aus Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gräfin von Paris, Josefine von Mechelen, Herzogin Elsa, Harrow Delight, Köstliche aus Charneau, Petersbirne

Kirsche: Burlat, Cordia, Große Schwarze Knorpel, Karneol, Morina, Regina, Teickners Schwarze Pflaume/Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Jojo, Hauszwetschge, Hanita, Katinka, Top Hit

Mirabelle/Reneclauden: Bellamira, Große Reneklode, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode

Walnuss: Geißenheimer Walnuss Nr.26, Moselander Walnuss Nr.120, Weinheimer Walnuss Nr.139

Quitte: Konstantinopler, Portugieser, Vranja

Pfirsiche: Benedicte, Red Haven, Roter Weinbergspfirsich

Wildobst: Elsbeere, Kornelkirsche, Mispel, Speierling, Schwarzer Holunder,