

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Zaberfeld
Gemarkung: Zaberfeld

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Wohnmobilstellplatz Ehmetsklinge

Maßstab 1: 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 320220104



Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

Büro Untergruppenbach

Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 28.06.2022/21.01.2025/29.04.2025

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	28.06.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	08.07.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) vom 18.07.2022	bis	19.08.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) vom 18.07.2022	bis	19.08.2022
Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	21.01.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	31.01.2025
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom 10.02.2025	bis	14.03.2025
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	29.04.2025

Ausgefertigt: Zaberfeld, den.....

Diana Danner, Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans
und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am 25.07.2025
Zur Beurkundung:

Diana Danner, Bürgermeisterin

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz Ehmetsklinge“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Sondergebiet, das der Erholung dient „Wohnmobilstellplatz“ (SO) gemäß § 10 (1) und (5) BauNVO

Im Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem zeitlich befristeten Abstellen von selbstfahrenden Wohnmobilen dienen. Das Abstellen sonstiger mobiler Unterkünfte wie z.B. Zelte, Wohnwagen, Wohncontainer usw. ist unzulässig.

Zulässig sind z.B. Stellplatzflächen mit Erschließung, Ver- und Entsorgungsanlagen, Sitzgelegenheiten, Anlagen für die Müllentsorgung, Parkautomaten (Liste nicht abschließend).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan

a) Grundflächenzahl (GRZ)

b) Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird auf 4,50 m über dem bestehenden Geländeniveau festgesetzt. Maßgeblich zur Berechnung der maximalen Gesamthöhe ist die mittlere Geländehöhe des Baugrunds des Gebäudes.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise

Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 12 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

Der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen sind allgemein zulässig. Eine Festsetzung der überbaubaren Flächen durch z.B. Baugrenzen erfolgt nicht.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Die Befestigung von Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Pflastersteine, Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ist unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- d) Durch Baumaßnahmen bedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu beschränken.

Verdichtete Bereiche sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen wieder wirkungsvoll zu lockern.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Sollte Bodenaushub durch die Gestaltung des Planungsgebietes oder einem daran anschließenden Bauvorhaben anfallen, ist dieser vorrangig durch einen Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind entsprechende Verwertungs- oder Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

- e) Zur Vermeidung von Mülleinträgen in die benachbarten Schutzgebiete sind große, verschließbare, befestigte Mülleimer im Umfeld des neuen Stellplatzes aufzustellen.
- f) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Maß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtung ist unzulässig.
- g) Bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden. Eventuell erforderliche Gehölzrodungen oder Umpflanzungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar) durchgeführt werden.

1.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht 1 (LR1) zu Gunsten der Gemeinde Zaberfeld zur Führung eines Mischwasserkanals.

Leitungsrecht 2 (LR2) zu Gunsten der Gemeinde Zaberfeld zur Führung eines Regenwasserkanals.

1.7 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Der Wohnmobilstellplatz ist durch eine Heckenpflanzung einzufrieden. Die Stellplatzreihen sind mittels Heckenriegel (einreihig) zu gliedern. Bereits bestehende Heckenpflanzungen werden ergänzt. Die Heckenpflanzung muss insgesamt mindestens eine Fläche von 200 m² umfassen.

Dabei sind gebietsheimische, standortgerechte Laubsträucher fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

1.8 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) Satz 2 BauGB)

(vgl. Teil 2 der Begründung Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung)

Durch die Umsetzung des Vorhabens entsteht im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 6.550 Ökopunkten.

Der Ausgleich erfolgt über Zuordnung eines entsprechenden Ökopunkteanteils der Ökokontomaßnahme „Anlage einer Streuobstwiese auf ehem. Ackerfläche Zaberfeld, Gew. „Junge Weingärten“.

Hinweise:

- a) Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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.
- b) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- c) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (1) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (6) WG).

2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnmobilstellplatz Ehmetsklinge“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: ohne Festsetzung
- b) Gestaltung der Außenfassaden und Dächer: Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende reflektierende Materialien sind unzulässig. Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sind allgemein zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) zulässig.

Von befahrbaren Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Zugelassen sind nur Einfriedungen, die im Höhenbereich bis 15 cm über dem Boden Kleintiere in ihrer Bewegungsfreiheit nicht behindern.

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.