



Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10, 13a, 214 und 215a des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (BGBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (BGBl. S. 229, 231) in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20. November 2023 (BGBl. S. 357). Es gilt die Bauaufsichtsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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 „Ob dem Höppler“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO Die Ausnahmen nach § 4 (3) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Siehe Einschränkung im Plan

a) Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO + § 19 BauNVO)

b) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO + § 18 BauNVO)

- bei Satteldach (SD), versetztem Satteldach (vSD) und Zeltdach (ZD) (vgl. Schematische) Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Dachfirst) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (HGP).

- bei Pultdach (PD) und Flachdach (FD) (vgl. Schematische) Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Attika) muss mindestens 1,50 m unter der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan in Normalnullhöhe (m üNN) und als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

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

besonders von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise (b).

Zugelassen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 18 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise. Die maximal zulässige Länge einer Doppelhaushälfte ist auf 9,0 m begrenzt.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen im Einzelhaus und zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte.

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

2. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO um bis zu 1,5 m sind zulässig. Ebenso sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit Terrassen zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

1.8 Nebenanlagen, Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

a) Garagen - (eingeschossig)- und Carports (überdachte Stellplätze) sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga/Ca) zulässig. Sie können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Nicht überdachte Stellplätze sind - im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen - allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Vorgaben nach 1.10 a) sind zu beachten.

b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrbereich von freistehenden Garagen muss mindestens 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Bei der Verwendung elektrischer Garagentore (Funksteuerung) ist eine Reduzierung des Abstands auf bis zu 3,0 m zulässig. Der Ein- und Ausfahrbereich von Carports ohne geschlossene Außenwände muss mind. 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

c) Sonstige Nebenanlagen, sofern als Gebäude beabsichtigt, sind bis zu einer Größe von maximal 30 m² auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ihre Anzahl ist auf ein (1) Gebäude pro Baugrundstück beschränkt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50 m zu halten.

1.9 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit LwSch gekennzeichneten Flächen sind von Gehölzen, Einfriedungen und sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten.

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

a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdräsig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdräsig Abstandsfuge ist unzulässig.

b) Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kultiviertem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. Auf die gesetzlichen Vorgaben zum Bodenschutz wird hingewiesen (siehe Hinweis e).

c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

d) Bei der Beleuchtung von Straßen, Plätzen, Hofflächen, Wegen, Terrassen und Außenbereichen sind Leuchtmittel mit einer möglichst geringen Lockwirkung für Fluginsekten zu verwenden, wie z.B. LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 3000 Kelvin oder weniger.

Neben der Lichtfarbe müssen eine geeignete Abstrahlungsgeometrie und eine Todesfalle für Insekten werden.

Die Beleuchtung ist bedarfsoorientiert, in den frühen Morgenstunden erfolgt ein automatisches Abschalten der Beleuchtung. Private Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

e) Die Festlegungen des § 21 NatSchG B.-W. sind zu berücksichtigen.

f) Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche.

f) Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Baueinrichtungsfächen und Lagerflächen sind ausschließlich innerhalb des Geltungsbereichs oder auf reinen Ackerflächen zulässig.

Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist die krautige Vegetation im Baufeld vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn vorsichtshalber alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen. Damit wird sichergestellt, dass Bodenbrüter darin keine Nester anlegen und keine Zauneidechsen interessanten Strukturen entstehen.

Die Entstehung von Ruderaufflächen im Geltungsbereich ist zu vermeiden, da diese einen potentiellen Lebensraum für Zauneidechsen darstellen.

Bei der Erschließung des Plangebiets sind zum Schutz vor einer Einwanderung ins Baufeld sowie zur Vermeidung von Überfahrungen von Lebensstätten jeweils im westlichen und östlichen Bereich Replienschutzmauern durch eine ökologische Baubegleitung aufzustellen. Der Replienschutzmauer ist regelmäßig in einem mindestens ein- bis zweizwöchigen Turnus auf seine Funktion zu überprüfen. Beschädigungen sind umgehend zu beseitigen.

Werden im Zuge der Bebauung Erdmieten während der Vegetationsperiode länger gelagert und mit Rüdervogelzug begründet, kann eine temporäre Beleuchtung mit Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden. Um das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Entfernung der Erdmieten zu vermeiden, sollte in so einem Fall eine fachkundige Person überprüfen, ob eine Besiedlung mit Zauneidechsen stattgefunden hat. Es sind ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen. Mit Hilfe einer ökologischen Baubegleitung kann vorhandene Tiere beispielsweise in die neu geschaffenen Strukturen vergrämt werden.

g) Höhendurchzüge dürfen nicht in der Vegetationsperiode von 01. März bis 30. September durchgeführt werden.

h) Stützmauern, Lichtschächte und Entwässerungsanlagen sind so anzulegen, dass keine Falle für Kleintiere entstehen.

i) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

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

a) Pflanzwang – Einzelbäume (P/Z/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstammige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Auffall zuersetzen (Stammumfang mindestens 16/18 cm bei Laub und mindestens 10/12 cm bei Obstbäumen). Die örtliche Lage im Längenplan ist nicht bindend, die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten. (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung „Heimische Gehölze – Empfehlungen zur Artenauswahl und Pflanzung im Landkreis Heilbronn“).

b) Flächeriger Pflanzwang (PZ): Die mit Pflanzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind vier Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung „Heimische Gehölze – Empfehlungen zur Artenauswahl und Pflanzung im Landkreis Heilbronn“).

c) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwasserabschleifungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserleitungen 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 unter Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WGO).

d) Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel, Lärm oder Stäube entstehen, die zu dulden sind.

e) Sollte der Oberboden auf landwirtschaftliche Flächen ausgebracht werden, ist eine Bodenanalyse nach BBodSchV Anhang 2 Nr. 4 erforderlich. Nach BBodSchV §12 Abs. 4 dürfen bei landwirtschaftlicher Nutzung in der entstandenen Bodenschicht 70 % der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 nicht überschritten werden. Bedingung für die Aufbringung ist die Verbesserung des Bodens (BWZ < 60). Ab einer Fläche von 500 m² bzw. einer Höhe von 2m darf das Aufbringen von Bodenmaterial im Außenbereich einer baurechtlichen und naturschutzrechtlichen Genehmigung.

Bei erforderlichen Geländeabschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Ugeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschütten. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Beladen oder Zersetzen von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

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

Bei der technischen Durchführung ist die DIN 19731 zu beachten.

i) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Interesse empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzuzeigen.

g) Auf Grundlage der geologischen Untergrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.

h) Um Vogelschlag zu vermeiden, wird an der Südseite für große und nicht strukturierte Glasflächen über 2 m² die Verwendung von Vogelschutzglas empfohlen. Informationen dazu: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/vogel_glas_licht_2012.pdf

i) Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solaranlage geeigneten Dachfläche besteht. Dies gilt auch beim Neubau eines für eine Solaranlage geeigneten Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solaranlage geeigneten Stellplatzfläche.

j) Auf die im Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetz stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 LBO müssen, als nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...]. Grünflächen sollen diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigen. Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden. (vgl. Örtliche Bauvorschriften 2.3)

Hinweise:

a) Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Bodenabfälle entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Durchsuchungen oder -sicherungen angehängt zu Knochen, Schädeln, Eisenteile, Keramik, Glas, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandstichtstellen, bzw. aufzufindende Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktagen 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 Baublauf zu rechnen.

b) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer an öffentlichen 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. Grundwasserabschleifungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserleitungen 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 unter Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WGO).

d) Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel, Lärm oder Stäube entstehen, die zu dulden sind.

e) Sollte der Oberboden auf landwirtschaftliche Flächen ausgebracht werden, ist eine Bodenanalyse nach BBodSchV Anhang 2 Nr. 4 erforderlich. Nach BBodSchV §12 Abs. 4 dürfen bei landwirtschaftlicher Nutzung in der entstandenen Bodenschicht 70 % der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 nicht überschritten werden. Bedingung für die Aufbringung ist die Verbesserung des Bodens (BWZ < 60). Ab einer Fläche von 500 m² bzw. einer Höhe von 2m darf das Aufbringen von Bodenmaterial im Außenbereich einer baurechtlichen und naturschutzrechtlichen Genehmigung.