

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Abstatt
Gemarkung: Abstatt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Seestraße 40“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Maßstab 1 : 500

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Vorhabenträgers zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projekt-Nr. 3 2021 0360



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 25.06.2021/04.05.2022

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1), § 13a BauGB) und

Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) am 20.07.2021

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)

und ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am 23.07.2021

Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom 02.08.2021 bis 17.09.2021

Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 (2), § 4a (3) BauGB) am 17.05.2022

Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am

Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom bis

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und

der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO) am.....

Ausgefertigt: Abstatt, den

Klaus Zenth, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen
Bauvorschriften, Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB)

am

Zur Beurkundung:

Klaus Zenth, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10, 12 und 13a 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), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seestraße 40“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Zulässig sind:

- a) Geschäftshaus mit Eigentümerwohnung zur Nutzung durch einen Einzelhandelsbetrieb für Brautmoden, Garagen, ein Parkdeck sowie weitere Stellplätze und Nebenanlagen.
- b) Schneidereigebäude zur Nutzung durch eine Schneiderei, eine Betriebsinhaberwohnung sowie zwei zusätzliche 1-Zimmer-Appartements für Saisonarbeitskräfte und Nebenanlagen.

Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 21.02.2022, ausgearbeitet durch das Architekturbüro Bernd Kappler, Brackenheim, der gem. § 12 (3) BauGB Teil des Bebauungsplans ist (vgl. Anlage der Begründung).

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

Siehe Einschrieb im Plan.

a) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Stellplätze sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

b) Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan als höchster Gebäudepunkt (HGP) festgesetzt. Der HGP wird durch den höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut oder Attika) definiert.

Technische notwendige Dachaufbauten (z.B. Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen) und Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind über die festgesetzte Höhe hinaus zulässig. Diese Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Aufbauhöhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.

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

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

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

Offen, zugelassen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m (o).

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

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 2 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.
- c) Die im Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Anlage 1 der Begründung) dargestellten Nebenanlagen, insbesondere Stützmauern sowie Stellplätze für Zweiräder, sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

- a) Garagen - eingeschossig – und überdachte Stellplätze (Parkdeck) sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Garage bzw. Parkdeck) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen und hinteren Wänden Abstände von mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von freistehenden Garagen muss mind. 2,5 m und bei offenen Seitenwänden 0,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Maßgebend dafür ist die Vorderkante der Dachüberstände.
- c) Nicht überdachte Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Vorgaben nach 1.7 a) sind zu beachten.
- d) Sonstige Nebenanlagen, sofern als Gebäude beabsichtigt, sind bis zu einer Größe von maximal 40 m³ auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen – ausgenommen der Stellplätze auf dem Parkdeck – darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder ähnliches). Wasserdurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- c) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigungen ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- d) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- e) Die Dächer des geplanten Neubaus sind zu mindestens 80% der Dachfläche dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen - ausgenommen sind technisch notwendige Dachaufbauten und Lichtkuppeln. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.
- 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. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig. Für Beleuchtungen, die zu den Außenbereichsflächen hin geplant sind, ist die Verwendung von Bewegungsmeldern bei der Außenbeleuchtung auszuschließen.

- g) Zur Entschärfung von absehbaren Konflikten in Bezug auf Vogelschlag, z.B. beim Einbau von Glas in Ecksituationen oder aufgrund des Einbaus stark spiegelnder Gläser, sind die den Grün- und Außenbereichsflächen zugewandten Gebäudeseiten bei größeren Glas- und Fensterflächen ab 2 m² mit Vogelschutzglas der Kategorie A auszustatten. Alternativ sind wirksame Markierungen gegen Kollisionen einzuplanen z.B. vertikale Linien (mind. 5mm breit bei max. 10cm Abstand), horizontale Linien (min. 3mm breit bei max. 3 cm Abstand oder min. 5mm breit bei max. 5 cm Abstand) oder Punktraster.
- h) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

1.8 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Auf der mit Pflanzbindung (PB) belegten Fläche ist der bestehende Bewuchs auf Dauer zu erhalten und zu unterhalten. Bei Abgang ist der Bewuchs gemäß Artenempfehlung des Landratsamts Heilbronn (siehe Anhang der Begründung) zu ersetzen.

Hinweise:

- a) Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt.

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) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie ggf. mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- c) Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen. Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes wird empfohlen, auf Unkrautsperrvlies auf Kunststoffbasis (Mikroplastik) zu verzichten.
- d) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. 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 (1) und (6) WG).
- e) Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Es ist mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.
- f) 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.
- g) Artenschutz:
Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§§ 39 (5) Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 (1) bis (3) BNatSchG).
Auf Grund der Steilheit des Geländes sind bei der Erstellung von Böschungen, Stützmauern und Rabatten sowie bei Entwässerungen Tierfallen jeglicher Art zu vermeiden - Tiere müssen sich jederzeit selbständig befreien können. Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- und andere Schächte mit feinmaschigem, rostfreiem Drahtgeflecht gegen Hineinfallen abzusichern (Maschenweite unter 0,5 cm).
- h) Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden.
- i) Die aktive und passive Nutzung von Solarenergie wird im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bebauung empfohlen und durch die Südorientierung des Neubaus begünstigt.
Auf die Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) vom 06.10.2021 wird hingewiesen. Demnach ist nach § 8a (1) KSG BW beim Neubau von Nichtwohngebäuden ab dem 1. Januar 2022 „auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren“.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seestraße 40“:

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

a) Dachform und Dachneigung:

Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag.

Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach (bis DN 10°). Freistehende überdachte Stellplätze (Carports) sind mit begrüntem Flachdachkonstruktionen (DN max. 10°) zu versehen.

b) Farbgebung der Dächer: Zur Dachdeckung sind nur Materialien in dunklen Farbtönen zugelassen; nicht jedoch schwarzes und reflektierendes Material, mit Ausnahme von Solaranlagen. Photovoltaik-Anlagen sind allgemein zulässig.

c) Farbgebung der Außenfassaden: Für die Fassaden sind nur gedeckte Farbtöne zulässig, leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

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

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) – auch mit darin einbezogenem Maschen- oder Knüpfdraht oder Stabgitterzäunen– bis 2,0 m Höhe zulässig. Von Fußwegen und befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (d.h. nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).

Entlang von Feldwegen und landwirtschaftlichen Flächen sind jegliche Einfriedungen mindestens 1m von der Grenze abzurücken.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans (vgl. Anlage 1 der Begründung) zulässig.

2.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und in Zisternen einzuleiten. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten. Die Zisternen sind mit mind. 3 cbm Nutzvolumen und 3 cbm Rückhaltevolumen (d.h. Mindestgröße insgesamt 6 cbm) mit gedrosselter Überlaufabgabe anzulegen.