

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Abstatt  
Gemarkung: Abstatt

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# Weingut Hohbuch

Maßstab 1 : 1.000

**ENTWURF**

Projektnummer: 3 2010 0040

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



**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 20.02.2014/31.10.2019

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	08.04.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	17.04.2014
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	28.04.2014 bis 28.05.2014
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom	28.04.2014 bis 28.05.2014
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	18.02.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	28.02.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	09.03.2020 bis 09.04.2020
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	.....
Ausgefertigt: Abstatt, .....		

Zenth, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am.....

In - Kraft - Treten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Zenth, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) 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 7 des Gesetzes vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99,100) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103). 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 „Weingut Hohbuch“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO, mit Einschränkungen gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO.

Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 - 9 BauNVO sind unzulässig (§ 1 (5) BauNVO). Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig, ausgenommen ist der Verkauf hof- bzw. betriebseigener Erzeugnisse (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Siehe Einschrieb im Plan.

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, und die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als maximale Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) jeweils in Metern über Normalnull.

Die Traufhöhe wird gemessen am gedachten Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen am höchsten Punkt der Dachfläche oder am Schnittpunkt der Dachflächen.

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

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

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

besondere, von § 22 (1) BauNVO abweichende, Bauweise (b). Zugelassen sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von maximal 80 m und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

2. 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 3 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

3. Gebäude, die der Außenbewirtschaftung der Gartenterrasse dienen, sind mit einem Volumen von maximal 40m<sup>3</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **1.6 Garagen und überdachte Stellplätze**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Mit Garagen und Carports ist ein Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Stellplätze sind allgemein auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **1.7 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)**

Zulässige Nutzung Weinbau. Zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig.

## **1.8 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 wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial mit weniger als 3 cm wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Ebenerdige private Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je fünf Stellplätzen mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum gemäß Artenempfehlung 1.9 c) gepflanzt wird.
- c) Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser ist dem bestehenden Rigolensystem auf der Westseite zuzuführen und zu versickern.
- d) Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- e) Die zur Auffüllung verwendeten Materialien müssen nachweislich frei von unbelasteten Stoffen sein.
- f) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- g) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

## **1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- a) Pflanzzwang Einzelbäume (PG/E): An den im Lageplan dargestellten Stellen ist jeweils ein gebietsheimischer Baum der Liste im Anhang des Umweltberichts zu pflanzen, zu erhalten und ggf. gleichartig zu ersetzen. Die Standorte können um 5 m in alle Richtungen verschoben werden.
- b) Flächiger Pflanzzwang 1 (PG 1): Auf der im Lageplan als PG 1 festgesetzten Fläche ist eine Streuobstwiese durch Pflanzung von gebietsheimischen, hochstämmigen Obstbäumen (1 Baum/100m<sup>2</sup>) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wiese ist 2-maximal 3-mal pro Jahr zu mähen, das erste Mal frühestens im Juni. Die bestehende Lößabbruchkante am Westrand der Fläche ist durch Abgrabung auf ca. 1 m als Nistplatz für bodennistende Wildbienenarten zu erhöhen. Innerhalb der Fläche sind zudem Trockenmauern aus gebietstypischem Material mit einer Ansichtsfläche von insgesamt mindestens 15,4 m<sup>2</sup> zu errichten. Die Fläche darf im Zuge der Baumaßnahmen weder befahren, noch als Lagerfläche oder für die Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen werden.
- c) Flächiger Pflanzzwang 2 (PG 2): Die im Lageplan als PG 2 festgesetzten Flächen sind als Magerrasenflächen mit gebietsheimischen Saatgut anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Maßnahmen zur Hangsicherung sind auf den Flächen zulässig.
- d) Flächiger Pflanzzwang 3 (PG 3): Auf der im Lageplan als PG 3 festgesetzten Fläche ist eine Böschungsbepflanzung als Feldhecke aus gebietsheimischen Straucharten der Liste im Anhang des Umweltberichts mit einem 3 m breiten Saum zur angrenzenden Streuobstwiese herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Maßnahmen zur Hangsicherung sind auf der Fläche zulässig.

- e) Flächiger Pflanzzwang 4 (PG 4): Auf der im Lageplan als PG 4 festgesetzten Fläche ist eine dornenreiche Feldhecke aus gebietsheimischen Straucharten der Liste im Anhang des Umweltberichts mit einem 3 m breiten Saum zur angrenzenden Streuobstwiese herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Der Saum ist abschnittsweise alle zwei Jahre zu mähen. Die Fläche darf im Zuge der Baumaßnahmen weder befahren, noch als Lagerfläche oder für die Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen werden.

#### **1.10 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

- a) Pflanzbindung Einzelbäume (Pb/E): Der im Lageplan dargestellte Laubbaum ist zu erhalten und ggf. gleichartig zu ersetzen.
- b) Pflanzbindung flächig (Pb): Die im Lageplan gekennzeichnete Wiese ist als Habitat für Schmetterlinge und Wildbienen, insbesondere die Gruben-Hummel, zu erhalten und 2-maximal 3-mal pro Jahr zu mähen, das erste Mal frühestens im Juni.
- c) Die bestehenden Streuobst- und Gehölzflächen außerhalb der Bauflächen sind zu erhalten.
- d) Die als Flächen zum Erhalt von Wiesen, Streuobst- und Gehölzflächen festgesetzten Bereiche dürfen im Zuge der Baumaßnahmen weder befahren, noch als Lagerflächen oder für die Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen werden.

#### **1.11 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die mit „LR OW“ bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zur Führung von Oberflächenwasser in einem offenen Graben zugunsten der Gemeinde zu belasten.

#### **Hinweis:**

- a) Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Treten im Zuge von Baumaßnahmen Hinweise auf Fundstellen zu Tage, ist unverzüglich das Landesdenkmalamt oder die Gemeinde zu benachrichtigen. (§ 20 DSchG)
- b) 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).
- c) Belange des Bodenschutzes: In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur nachhaltig zu schützen.
- d) Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser sind auf dem Grundstück erwünscht. Überschüssiges Regenwasser ist dem bestehenden Rigolensystem zuzuführen (vgl. Festsetzung 1.8c).

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weingut Hohbuch“:

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

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude:

Satteldach mit einer Dachneigung von 18-35°.

Dachform und Dachneigung der Wirtschaftsgebäude, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und eingeschossige Nebenanlagen:

Flach- bzw. Pultdach mit maximal 18° Dachneigung. Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind zu begrünen.

Dachgauben und Zwerchhäuser: Die Summe der Dachgaubenlängen und die einzelne Dachgaubenlänge dürfen maximal 1/3 der Trauflänge betragen. Dachgauben müssen mindestens 1,25m vom Ortgang eingerückt sein. Die Einbindung von Gaubendächern oder Firste von Zwerchgiebeln in das Hauptdach muss mindestens 0,7m tiefer liegen als der Hauptfirst. Die Dachneigung von Gauben, Zwerchhäusern und –giebeln darf die Dachneigung des Hauptdaches nicht überschreiten.

b) Farbgebung Dächer und Ortgang: Satteldächer, auch Dachaufbauten und Dachgauben, sind in rot-brauner Farbe einzudecken. Glänzende Eindeckungen sind unzulässig. Landwirtschaftlich geprägte Dachüberstände bis max. 1,5m sind zulässig.

Anlagen für erneuerbare Energien sind parallel zur Dachneigung verlaufend zulässig. Sie müssen einen Abstand zu Ortgang, First und Traufe von mindestens 0,5m oder 3 Ziegelreihen einhalten und rechteckig angeordnet werden.

Bei Wirtschaftsgebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und eingeschossigen Nebenanlagen sind glänzende Eindeckungen nicht zulässig.

c) Außenfassaden: Die Verwendung von glänzenden, reflektierenden Materialien ist unzulässig. Es dürfen keine glänzenden Farben und Lacke verwendet werden. Die Verwendung von metallischen Materialien sowie feinkörnigem Putz als Fassadenmaterial ist zulässig. Holzkonstruktionen und –verschalungen und landwirtschaftlich geprägte Baustoffe sind ausdrücklich erwünscht. Fassadenbegrünungen sind zulässig und erwünscht.

### 2.2 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Blinkende Anlagen oder Anlagen mit Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

### 2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind Zäune aus Holz mit senkrechten Staketen, Hecken aus ungiftigen, heimischen Sträuchern (Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Hartriegel, Hainbuche) – auch mit darin eingebundenen Maschen- und Knüpfdraht – zulässig. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfreiheit nicht behindern (Durchschlupf). Tote Einfriedungen sind nur entlang von Grundstücksgrenzen bis zu einer sichtbaren Höhe von 50cm, als Hangstützmauern bis maximal 3m als Naturstein-Trockenmauer zulässig, wenn sie über mind. 50% der Ansichtsfläche dauerhaft begrünt werden.

#### **2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Stützmauern für Aufschüttungen sind aus Feldsteinen und Muschelkalkblöcken als Trockenmauer zulässig, wenn sie über mind. 50% der Ansichtsfläche dauerhaft begrünt werden.

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächenplan einzureichen, in dem ggf. Geländemodellierungen, Belagsarten, begrünte Dächer, Einfriedungen und Pflanzgebote nachgewiesen werden.

#### **2.5 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Außenantennen an Gebäuden sind, wenn keine empfangstechnischen Gründe dagegensprechen, nur auf der von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind der Farbe des Daches bzw. der Fassade anzupassen.

#### **2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Neu zu errichtende Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel und elektrische Versorgungsleitungen dürfen im Plangebiet nur unterirdisch geführt werden. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.