

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Abstatt
Gemarkung: Happenbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

Kirchweg 8

Entwurf

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Maßstab 1: 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und auf Grundlage eines Bebauungsvorschlags der Boger Massivhaus Bau GmbH zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 420160131



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 09.02.2021

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) und

Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)

am 02.03.2021

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

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

am.....

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,

In - Kraft – Treten (§ 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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403) 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).

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 „Kirchweg 8“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Zulässig ist ein Mehrfamilienhaus mit Garagen im Untergeschoss und oberirdischen Stellplätzen.

Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 15.10.2020, angefertigt durch Boger Massivhaus Bau GmbH, Heilbronn. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans (§12 (3) BauGB).

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

Siehe Einschrieb im Plan.

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

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

b) Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH, Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) und der Festsetzung einer Firsthöhe (FH, Schnittpunkte der Dachhautoberkanten) festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig. Die festgesetzte Traufhöhe ist auf mindestens der Hälfte der Gebäudelänge einzuhalten.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Abweichungen +/- 30 cm 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)

offen, zugelassen sind nur Einzelhäuser ().

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf fünf Wohnungen im Einzelhaus.

1.7 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.

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

- a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga/Ca) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Von öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände von mindesten 0,5m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Garagen muss mind. 5m, der von überdachten Stellplätzen (Carports) ohne geschlossene Außenwände mind. 2m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- b) Offene Stellplätze sind allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Vorgaben nach 1.9 a) sind zu beachten.
- c) Sonstige Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von maximal 25 m³ auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 2m einzuhalten.

1.9 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 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) Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind im Rahmen des geplanten Vorhabens folgende Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen zu ergreifen:

Vermeidungsmaßnahmen

Vergrämung (vgl. Anlage 2 der Begründung „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Mauereidechse, Nr. 6.1):

Die Vergrämung kann nur zwischen März und April bzw. August und September außerhalb der Fortpflanzungszeit und Winterruhe durchgeführt werden und muss mindestens 3 Wochen vor Baubeginn erfolgen.

Rodung der Gehölze und Entfernung des Gehölzschnitts im Plangebiet: Die Gehölzrodung darf gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Die Entfernung der Wurzeln darf erst zur Aktivitätszeit der Mauereidechsen erfolgen, da diese potentiell als Winterquartier dienen können.

Die Versteckmöglichkeiten sind manuell zu entfernen.

Deckungsmöglichkeiten für Reptilien im Vergrämungsbereich sind durch mähen zu verhindern, das Mahdgut ist abzuräumen.

Die Abdeckung des Vergrämungsbereichs ist mit Folie oder Vlies auszulegen. Die Folien sind so auszulegen, dass Tiere, die sich unter der Folie befinden, herauskommen können.

Die Folie bzw. das Vlies ist nach frühestens drei Wochen Auslegezeit abzunehmen.

Aufstellen der Reptilienzäune: Die Zäune müssen mindestens 60 cm hoch sein, damit die vergränten Mauereidechsen nicht zurück in das Plangebiet hineingelangen. Ihre Funktionsfähigkeit ist für die Dauer der Aufstellung regelmäßig durch eine Umweltbaubegleitung zu kontrollieren. Die Zäune sind bei Bedarf freizumähen.

Nach Aufstellung der Zäune kann der Vergrämungsbereich planiert bzw. abgegraben werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Eidechsenhabitate (vgl. Anlage der Begründung „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Mauereidechse Nr. 6.2):

Natursteinmauern entlang der Einfahrt:

Es sind beidseitig der zukünftigen Einfahrt im Bereich des Kirchweg Natursteinmauern als Absicherung der Böschungsbereiche zu den Nachbargrundstücken einzurichten.

Die Mauern sind im Trockenmauerverfahren aus gebietstypischen Natursteinen mit Erdanschluss und geeigneter Hintermauerung herzustellen.

Die Herstellung von Beton als Hintermauerung ist zu vermeiden. Eine Verfügung der Mauern ist nicht zulässig.

Bepflanzung von ca. 20 bis 30 % der Mauer sind mit geeigneten Pflanzen wie Hauswurz (*Sempervivum* spp.), Mauerpfeffer (*Sedum* spp.), Zimbelkraut (*Cymbalaria muralis*), Mauerraute (*Asplenium ruta-muraria*) oder Polster-Seifenkraut (*Saponaria ocymoides*) zu schaffen.

Begrünung Garagendächer:

Auf den Garagendächern sind blütenreiche Flächen mit Pflanzen nährstoffarmer und trockener Standorte herzustellen.

„Hochbeet“ entlang der Nordstraße:

Als Abgrenzung zur geschotterten Nordstraße im Westen ist ein Hochbeet aus Natursteinen mit einer Höhe von min. 1,2 m herzustellen.

Das Beet ist mit niedrig wachsenden, einzelnen Sträuchern, wie z.B. Wildrosen (*Rosa* sp.) oder Berberitze (*Berberis vulgaris*) und z.B. Kräutern wie Lavendel (*Lavandula angustifolia*), Rosmarin (*Rosmarinus officinalis*) oder Salbei (*Salvia officinalis*) zu pflanzen.

Die Mauern selbst sind ebenfalls auf einer Fläche von 20 bis 30 % mit geeigneten Pflanzen zu pflanzen. Entlang des Mauerfußes ist ein blütenreicher, trockenheitsunempfindlicher Pflanzensaum aus lockerem Bewuchs zu schaffen.

- e) Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind auf ca. 14 m² weitere Saumstreifen mit niedriger Vegetation und einzelnen Sträuchern herzustellen.
- f) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

Hinweis:

- 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) 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) 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.
- d) 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.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchweg 8“:

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 Flachdachkonstruktionen (DN max. 10°) zu versehen (Dachbegrünung bei Carports nicht zwingend).

b) Farbgebung der Dächer: Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatischen (Ziegelgröße), naturroten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachdeckungselementen einzudecken. Photovoltaik-Anlagen sind allgemein zulässig.

c) Dachaufbauten: Mit den Außenkanten von Dachgauben ist ein Abstand von mindestens 0,75 m unterhalb der Höhe des Firsts und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten.

d) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

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

a) Einfriedungen

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 1,2 m Höhe zulässig. Von Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (d.h. nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) und von Feldwegen 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).

b) Stützmauern

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschten. Von öffentlichen Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

2.4 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2 Stellplätze erhöht.

2.5 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.