

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Flein
Gemarkung: Flein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Wolfsgraben-Lochäcker – 1. Änderung“

Maßstab 1 : 500

VORENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Vorhabenträgers Albert Amos GmbH & Co. KG, zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 3 2021 0766



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 14.03.2022

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	21.01.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	27.01.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	von	11.04.2022 bis 11.05.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	von	11.04.2022 bis 18.05.2022
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von bis
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am

Ausgefertigt: Flein, den

.....
Krüger, Bürgermeister

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

am

Zur Beurkundung:

.....
Krüger, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10, und 12 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:

Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 14.03.2022 des Vorhabenträgers Albert Amos GmbH & Co. KG, Brackenheim. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans (§12 (3) BauGB).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Wolfsgraben-Lochäcker – 1. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Zulässig sind 4 Wohngebäude mit Nebenanlagen, eine Tiefgarage und oberirdische Stellplätze.

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 (vgl. Planeinschrieb)


Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/Attika) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (HGP).

Technisch 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, Rohfußboden) 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)

Offen, zugelassen sind nur Einzelhäuser ().

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

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- b) Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Der Abstand zu öffentlichen Flächen muss mind. 2 m betragen.

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

- a) Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Stellplätze (vgl. Einschriebe „St“) zulässig.
- b) Tiefgaragen und deren Zufahrten sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen (vgl. Einschriebe „TGa“) zulässig.
- c) Nebenanlagen wie überdachte Müllsammelplätze und Terrassen sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig, auch bei Unterbauung durch die Tiefgarage (Einschriebe „Müll“, „Müll+TGa“, „Terr+TGa“) zulässig.

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

- a) Stellplätze dürfen nur mit einer dauerhaft wasserdurchlässigen Flächenbefestigung (Rasengitter, Rasenpflaster, Dränpflaster oder ähnlichem) erstellt werden.
Die Verwendung von Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge oder Flächenanteile ist hierbei 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) 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.
Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.
Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen insbesondere durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bei Vorhaben von mehr als 1 Hektar kann eine Bodenkundliche Baubegleitung verlangt werden. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen. Sollte ein Vorhaben zulassungsfrei sein, muss das Konzept sechs Wochen vor Beginn dem Landratsamt vorliegen.
- d) Flachdächer müssen zu mindestens 80% der Dachfläche mit einer Substratdicke von mindestens 15 cm dauerhaft und fachgerecht extensiv begrünt werden – ausgenommen technische Dachaufbauten und Lichtkuppeln. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig. Artenempfehlung siehe Pflanzenliste 2. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen.

- e) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel (max. 3000 K) nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

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

Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind gebietsheimische, standortgerechte, hochstämmige Obst- und/oder Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung sowie nachfolgende Pflanzenlisten). Die Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg sind zu beachten.

Pflanzenliste 1: Obstbäume (lokale Obstsorten)

<i>Apfelsorten:</i>	<i>Birnsorten:</i>
Josef Musch	Petersbirne
Schöner von Boskoop	Wahl's Schnapsbirne
Danziger Kantapfel	Nägelesbirne
Grahams Jubiläum	Palmischbirne
Rote Sternrenette	Fässlesbirne
Sonnenwirtsapfel	Karcherbirne
Kaiser Wilhelm	Wilde Eierbirne
Börtlinger Weinapfel	Conference
Maunzenapfel	Kirchensaller Mostbirne
Gehrsers Rambur	Metzer Bratbirne
Hauxapfel	Schweizer Wasserbirne
Brettacher	Josephine von Mecheln
Welschisner	Bayrische Weinbirne
Rheinischer Bohnapfel	Paulsbirne
Rheinischer Krummstiel	Geddelsbacher Mostbirne
Bittenfelder	Stuttgarter Geißhirtle
Champagner Renette	
Goldrenette von Blenheim	
Theuringer Rambur (Rhein. Winterrambur)	
Gewürzluiken	
Zabergäurennette	
Frankenbacher Dauerapfel	
Blauacher Wädenswil	

Quelle: Liste Obstsorten Landkreis Heilbronn

Pflanzenliste 2: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung

Allium flavum	Gelber Lauch	Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Alyssum montanum	Steinkraut	Sedum album	Schneepolster
Anthericum ramosum	Grasliilie	Sedum reflexum	Tripmadam
Campanula porten.	Ranken-Glockenblume	Sedum sexangulare	Walzensedum
Campanula rotundifol.	Rundblättrige Glockenblume	Sempervivum tect.	Dachwurz
Carex humilis	Erdsegge	Teucrium cham.	Gamander
Dianthus carthus.	Karthäusernelke	Thymus serpyllum	Thymian
Festuca rupicola	Schwengel	u.a.	
Festuca vivipara	Lebendgebärender Schwengel		
Geranium sang.	Storchschnabel		
Helianthemum num.	Sonnenröschen		
Hieracium pilosella	Habichtskraut		
Inula ensifolia	Schwertalant		
Melica ciliata	Perlgras		
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke		
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut		
Prunella grandiflora	Brunnelle		
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß		
Saponaria ocymoides	Seifenkraut		
Saxifraga in Sorten	Steinbrech		

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) 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) 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 kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden.
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.
Als Zwischenlager für Mutterboden sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 Bundesbodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,0m).
Bei der technischen Durchführung ist die DIN 19731 zu beachten.
- e) Auf die gesetzliche Rodungsfrist gem. § 39 (5) BNatSchG außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September wird hingewiesen.
- f) 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.
- g) Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung zu dulden.
- h) 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 Wohngebäuden ab dem 1. Mai 2022 „auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren“.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

„Wolfsgraben-Lochäcker – 1. Änderung“:

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

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Flachdach, Dachneigung max. 5°
- b) Farbgebung der Dächer: Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende, reflektierende Materialien sind unzulässig.
Ausgenommen sind Dachflächen mit Anlagen zur Energieumwandlung.
Begrünte Dächer ohne Farbfestsetzung.
- c) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

2.2 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

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

a) Einfriedungen

Einfriedigungen sind nur als Hecken aus heimischen Sträuchern – auch mit darin einbezogenem Stabgitter-, Maschen- oder Knüpfdraht – bis 1,5 m Höhe zulässig. Von öffentlichen Fußwegen, öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit festen Einfriedigungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

b) Stützmauern

Stützmauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Von öffentlichen Fußwegen, öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird wie folgt festgelegt:

Für Gebäude mit mehreren Wohnungen sind pro Wohnung mit mehr als 35 qm Wohnfläche mindestens 1,5 geeignete Stellplätze herzustellen. Für Wohnungen von weniger als 35 qm gilt die Regelung nach § 37 LBO. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.