

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Erlenbach  
Gemarkung: Erlenbach, Flur 1: Binswangen

# Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Straßenäcker, 6. Änderung“

Maßstab 1 : 500

**ENTWURF**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 3 2020 0438



**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 10.06.2020

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1), § 13a BauGB) und  
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) am 25.06.2020

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: Erlenbach, den .....

Mosthaf, Bürgermeister

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

Zur Beurkundung:

Mosthaf, 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), 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 „Straßenäcker, 6. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten, Kindertagesstätte und Schule.

Zulässig sind die der Zweckbestimmung dienenden Gebäude und Einrichtungen, sowie die im Sinne dieser Zweckbestimmung erforderlichen Nebenanlagen.

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

a) Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)

b) Höhe baulicher Anlagen (vgl. Planeinschrieb)

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

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, Treppenhäuser sind hiervon ausgenommen und müssen um mindestens 80 Prozent ihrer Aufbauhöhe von der Außenkante der Dachfläche abgerückt sein.

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

Besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise. Zugelassen sind Einzelgebäude, Doppelgebäude oder Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

### 1.4 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 3 m überschritten werden.

Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss in allen Fällen mindestens 2 m betragen.

### 1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienenden Nebenanlagen sind allgemein auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu den befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

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

- a) Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- d) Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung).

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

Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit gebietsheimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 50 m<sup>2</sup> zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung).

### **Hinweise:**

- a) Im Plangebiet können Funde zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) handelt. Solche Funde sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 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) Mutterboden der beim Bau der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten. Bei der technischen Durchführung ist die DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten.
- d) Südlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Hofstelle. Die von dort bei ordnungsgemäßer Wirtschaftsweise ausgehenden Beeinträchtigungen sind zu dulden.

Die von den benachbarten gewerblichen Bauflächen ausgehenden Emissionen, die bei ordnungsgemäßer Betriebsweise in einem Gewerbegebiet zulässig sind, sind entschädigungslos zu dulden.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Straßenäcker, 6. Änderung“:

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

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Siehe Planeintrag.
- b) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Ausgenommen sind Verglasungen.

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

Geschlossene Einfriedungen (wie Mauern, Palisaden, Bretterwände, etc.) sind nur bis zu einer Höhe von 1,25m zulässig und einzugrünen.

Transparente tote Einfriedungen (wie Zäune und Gitterkonstruktionen) sind nur bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig und einzugrünen.

Lebende Einfriedungen sind als gestaffelte Buschbepflanzungen ohne Höhenbegrenzung und als geschlossene Hecke bis 1,5m Höhe zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

### 2.4 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Freiflächen müssen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum her einsehbar oder Bestandteil desselben sind, so gestaltet und gepflegt werden, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Wo immer möglich, ist eine Entsiegelung von Freiflächen durch die Verwendung von Rasenflächen oder Grünstreifen anzustreben. Für die Bepflanzung sind bevorzugt gebietsheimische Laubgehölze und hochstämmige Obstbäume zu verwenden.

Lose Materialien und Steinschüttungen sind nicht zulässig.