

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Erlenbach  
Gemarkung: Erlenbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 und örtliche Bauvorschriften

# „Weißenhofstr. am Ortsetter, 1. Änderung“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Maßstab 1 : 500

**ENTWURF**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projekt-Nr. 4 2016 0218



**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 03.07.2019/08.07.2020

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	26.09.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	04.10.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	14.10.2019 bis 15.11.2019
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	23.07.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	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 und In-Kraft-Treten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Mosthaf, 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 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 „Weißenhofstr. am Ortsetter, 1. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Zulässig sind ein Wohngebäude mit maximal 11 Wohnungen, Tiefgarage und Zufahrten, sowie offene Stellplätze. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers vom 18.01.2018/29.01.2018 (vgl. Anlage der Begründung).

Für das Plangebiet sind Immissionswerte entsprechend eines Mischgebiets (MI) gem. § 6 BauNVO maßgeblich.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen.

a) Grundflächenzahl: vgl. Planeinschrieb

Aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellte Stellplätze und Zufahrten sind bei der Berechnung der Grundfläche nicht anzurechnen (§ 19 (4) 3 BauNVO).

b) Höhe baulicher Anlagen: vgl. Planeinschrieb

Die maximale Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan als höchster Gebäudepunkt (HGP) festgesetzt. Der HGP wird durch den höchsten Punkt des Daches (Attika) definiert. Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen.

### 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Höhenlage baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Normalnullhöhe nach oben begrenzt. Unterschreitungen 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)

Offene Bauweise (o)

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Balkonen und Terrassen sowie Vorbauten bis 5,0 m Breite um bis zu 2,0 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2,0 m betragen.

Notwendige Stützmauern zur Modellierung des Geländes sind allgemein zulässig.

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

- a) Garagen und Tiefgaragen, auch für die nach § 37 (2) LBO erforderlichen Fahrrad-Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- b) Offene Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (St) zulässig
- c) Nebenanlagen, sofern als Gebäude beabsichtigt, sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

## **1.8 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Aufschüttungen, Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, ohne Entschädigung zu dulden.

## **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 darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigungen ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Die nicht überbauten und für Erschließung notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.
- d) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- e) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
- f) Mutterboden, der beim Bau 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. Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

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

- a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung).
- b) Pflanzzwang – flächig (PZ): Die im Plan ausgewiesenen Bereiche sind mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung). Notwendige Stützmauern zur Modellierung des Geländes sind zulässig.

### **1.11 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

In den jeweils gekennzeichneten Bereichen sind Vorhaben zulässig, deren Außenbauteile entsprechend DIN 4109-1:2018 die Mindestanforderungen von Lärmpegelbereich IV (vier) bzw. Lärmpegelbereich V (fünf) erfüllen. Zum Schlafen geeignete Räume sind mit einer mechanischen, schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten. Außenwohnbereiche sind baulich gegen den Geräuschpegel zu schützen, so dass ein Beurteilungspegel tags von 55 dB(A) eingehalten ist.

#### **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) Grundwasserableitungen – auch über das öffentliche Abwassernetz – sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (6) WG). 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 (6) WG).

c) Zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Verringerung des Wasserabflusses wird eine Dachbegrünung empfohlen. Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landschaftspflegerischen und wasserwirtschaftlichen Sinn zudem empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.

d) Es wird empfohlen, die Dachflächen zur Nutzung von Solarenergie zu nutzen.

e) Es wird empfohlen, Fenster über 2 m<sup>2</sup> Glasfläche mit nicht spiegelndem Vogelschutzglas der Kategorie 1 auszurüsten.

f) 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, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weißenhofstr. am Ortsetter, 1. Änderung“:

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

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: vgl. Planeinschrieb.  
Dachform der Garagen – soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind – ausschließlich Flachdach
- b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.
- c) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

### 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 Stabgitter – bis 1,5 m Höhe zulässig. Von Fußwegen und befahrbaren Verkehrsflächen 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).

### 2.3 Antennenanlagen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

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

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

sind unzulässig. § 1 des Telegraphenweggesetzes bleibt unberührt.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird festgesetzt auf 1,0 Stellplätze pro Wohnung bei Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bzw. auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung bei Wohnungen ab 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche.