

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Weinsberg
Gemarkung: Gellmersbach

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

Salmannsäcker III

Maßstab 1 : 1000

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projekt-Nr. 4 2017 0158



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 12.02.2018/05.10.2018/15.03.2019

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	06.03.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	16.03.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 26.03.2018 bis	27.04.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom 26.03.2018 bis	27.04.2018
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	23.10.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	am	02.11.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 12.11.2018 bis	14.12.2018
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	02.04.2019

Ausgefertigt: Weinsberg, den

Thoma, Bürgermeister

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

am 12.04.2019

Zur Beurkundung:

Thoma, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13b 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 „Salmannsacker III“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (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.

a) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

b) Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist als Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe, TH) und des Schnittpunktes der Dachflächen (Firsthöhe, FH), jeweils gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), in Metern festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig. Die Traufhöhe (TH) ist auf mind. 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Höchstmaß in Metern über Normalnull (ü. NN) festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig, Hinweis j) ist dabei zu beachten.

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)

a) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise:

zugelassen sind nur Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 18 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b₁).

b) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise:

zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 18 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b₂).

c) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise:

zugelassen sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 25 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b₃).

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei bzw. sechs Wohnungen im Einzelhaus, auf zwei Wohnungen je Doppelhausteil und auf eine Wohnung je Reihenhaus (vgl. Planeintrag).

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) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss bei geschlossenen Seitenwänden 6 m und bei offenen Seitenwänden 0,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- b) Sonstige Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von maximal 30 m³ auf der straßenabgewandten Grundstücksfläche zulässig.

1.9 Private Grünflächen – Gartenfläche – (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Die privaten Grünflächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, halbstämmigen Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Aufgrund von anderen Festsetzungen zu pflanzende Bäume können auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden. (Artenempfehlung siehe 1.11 c).

1.10 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 ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je drei Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung (siehe 1.11 c)) gepflanzt wird.
- c) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- d) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- e) Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.
- f) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- g) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

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

- a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, halbstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.11 c)
- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, halbstämmigen Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Aufgrund von anderen Festsetzungen zu pflanzende Bäume können auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden. (Artenempfehlung siehe 1.11 c)
- c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume:** Acer platanoides (Spitzahorn), Acer campestre (Feldhorn), Betula pendula (Hängebirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus torminalis (Elsbeere), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platiphyllos (Sommerlinde), diverse Obstsorten als Hochstämme, nach Möglichkeit regionaltypische Sorten. **Sträucher:** Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel), Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn), Rosa canina (Echte Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball), **Fassadenbegrünung als Selbstklimmer:** Gemeiner Efeu, Kletter-Hortensie, Wilder Wein. **Rankpflanzen:** Pfeifenwinde, Clematis, Jelänger-Jelieber, Immergrünes Geißblatt, Wilder Wein, Kletter-Knöterich, Glyzinie (Blauregen).

1.12 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die im Lageplan besonders bezeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweise:

- a) Im Plangebiet ist damit zu rechnen, dass Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) 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 (§ 37 (4) WG).
- c) In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von dort bei ordnungsgemäßer Wirtschaftsweise ausgehende Beeinträchtigungen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift können im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind von den Bewohnern des Plangebietes zu dulden.
- d) Den Bauherren der unmittelbar an die K 2005 angrenzenden Gebäude werden zur Abwehr des Verkehrslärms empfohlen, die Schlafräume auf der zur Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
- e) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Interesse empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.
- f) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Löss, Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit. Darunter schließen sich die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) an.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- g) Auf hoch stehendes sowie möglicherweise betonangreifendes Grundwasser im Bereich der Jungen Talfüllung wird hingewiesen.

- h) Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigungen „Gellmersbacher Grubenfeld I und II“ des Landes Baden-Württemberg, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigen. Rechtsinhaber der Berechtigungen ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium. Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesen Feldern im Bereich des Bebauungsplans bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in den vorgenannten Feldern im Bereich des Bebauungsplans aufgenommen werden, wären möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesbergbaugesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I, S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff BBergG geleistet.
- i) 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.
- j) Gemäß der kommunalen Abwassersatzung und der DIN 1986 sind am Hausanschluss des Abwasserkanals Rückstauklappen einzubauen und betriebsbereit zu halten. Bei Unterschreitung der festgesetzten EFH ist zu prüfen, ob die Entwässerung des Untergeschosses im Freispiegel gewährleistet ist.
- k) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).
- l) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.
- m) Die Überbauung der Leitungen der Versorgungsträger, sowie deren Überpflanzung mit Bäumen oder Sträuchern ist nicht zulässig.
- n) Einige der öffentlichen Verkehrsflächen sind schmaler als die in § 4 der Garagenverordnung für eine Fahrgasse geforderten 6,5 m. Private Stellplätze, Garagen und Zufahrten sind daher auf den privaten Grundstücken so auszuführen, dass ein ungehindertes Ein- und Ausfahren trotzdem gewährleistet ist. Dies ist auch bei der Einfriedung zu beachten.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Salmannsacker III“:

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

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder extensiv begrüntes Flachdach (Dachneigung max. 10°).
- b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Zulässige Dachfarben sind ziegelrot bis braun, grau bis anthrazit. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.
- c) Gebäudeabstandsflächen zu befestigten öffentlichen Verkehrsflächen von weniger als 1,5 m Breite sind gärtnerisch bzw. durch Rankgewächse so zu gestalten, dass mindestens 40 % der sichtbaren Wandfläche verdeckt sind.
- d) Mit den Außenkanten von Dachgauben ist mindestens ein Abstand von 0,75 m in der Höhe vom First und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten.

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 – bis 1,2 m Höhe zulässig. Von Fußwegen, befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit festen Einfriedungen 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, verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschten. Sie sind auch innerhalb der privaten Grünflächen und innerhalb der mit einem Pflanzzwang belegten Flächen zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Stützmauern eine Höhe von 0,3 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht übersteigen. Von öffentlichen Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- a) Aufschüttungen - auch im Anschluss an Gebäude - dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht übersteigen.
- b) 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 heimische Laubgehölze und hochstämmige Obstbäume zu verwenden.

Lose Materialien und Steinschüttungen sind nicht zulässig.

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

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.