

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), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103). Es gilt die Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehende örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Gehrm Erweiterung West“

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)

a) Grundflächenzahl (vgl. Planzeichnung)
Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Stellplätze sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

b) Höhe baulicher Anlagen (vgl. Planzeichnung bzw. Schema-Schnitt)

- bei **Satteldach (SD)**, **versetztem Satteldach (VSD)**, **Walmdach (WD)**
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Dachfirst) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (HGP).

- bei **Pultdach (PD)** DN 5° - 15°
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Antik) muss mindestens 1 m unter der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen.

Technisch notwendige Aufbauten der Dächer (z.B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften in Punkt 2.1 d) sind zu beachten.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 18 BauNVO)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m UNN) als Höchstmaß festgesetzt.

Unterschreitungen sind zulässig, dabei sind die Hinweise d) und h) zu beachten.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan. Abweichungen um bis zu 10° sind zulässig.

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

a) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise,
Zugelassen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 15 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b₁). Die maximal zulässige Länge einer Doppelhaushälfte ist auf 8 m begrenzt.

b) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise,
Zugelassen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 21 m und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b₂). Die maximal zulässige Länge einer Doppelhaushälfte ist auf 10 m, die eines Reihenhaustells auf 7 m begrenzt.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf drei bzw. sechs Wohnungen im Einzelhaus, auf zwei Wohnungen je Doppelhausteil und auf eine Wohnung je Reihenhausteil (vgl. Planzeichnung).

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

a) Die überbaubare Grundstücksfläche sind durch Baugrenzen bestimmt.

b) Zulässige Überschreitungen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bautellen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Terrassen sowie mit Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 3 m überschritten werden. Im Bereich der Nutzungsschablone „C“ sind Tiefgaragen allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

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

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

b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Garagen muss mind. 3 m, der von überdachten Stellplätzen (Carports) ohne geschlossene Außenwände mind. 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

c) Offene Stellplätze sind – im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche - allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Vorgaben nach 1.9 a) sind zu beachten.

d) Sonstige Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von maximal 30 m² auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50 m 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). Wasserdurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfläche ist unzulässig.

b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je drei Stellplätze mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung 1.10 c) gepflanzt wird.

c) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verdichtung zu schützen.

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 und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

f) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff bei der Dacheindeckung (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

g) Die Entwässerung ist im Trennsystem durchzuführen.

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

a) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZE): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.10 d).

b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu beplantende Fläche je Baugrundstück sind mindestens sechs Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.10 c). Pflanzgebiete nach 1.10 a) werden angerechnet. Notwendige Stützmauern sind auch innerhalb des flächigen Pflanzzwangs zulässig.

c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang:
siehe Fallblatt „Heimische Gehölze im Landkreis Heilbronn“, Empfehlungen zur Artenauswahl und Pflanzung (vgl. Anlage der Begründung oder Download unter www.landkreis-heilbronn.de).

1.11 Flächenbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

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

1.12 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

a) Bereich Lärmschutzwall
Zulässig ist eine Lärmschutzeinrichtung in Form einer Wall/Wand-Kombination, zur Abwehr des Verkehrslärmes von der L1103 (Maulbronner Straße). Die Lärmschutzeinrichtung ist durch geeignete Pflanzen zu begrünen, z.B. durch Rankgewächse/Kletterpflanzen.

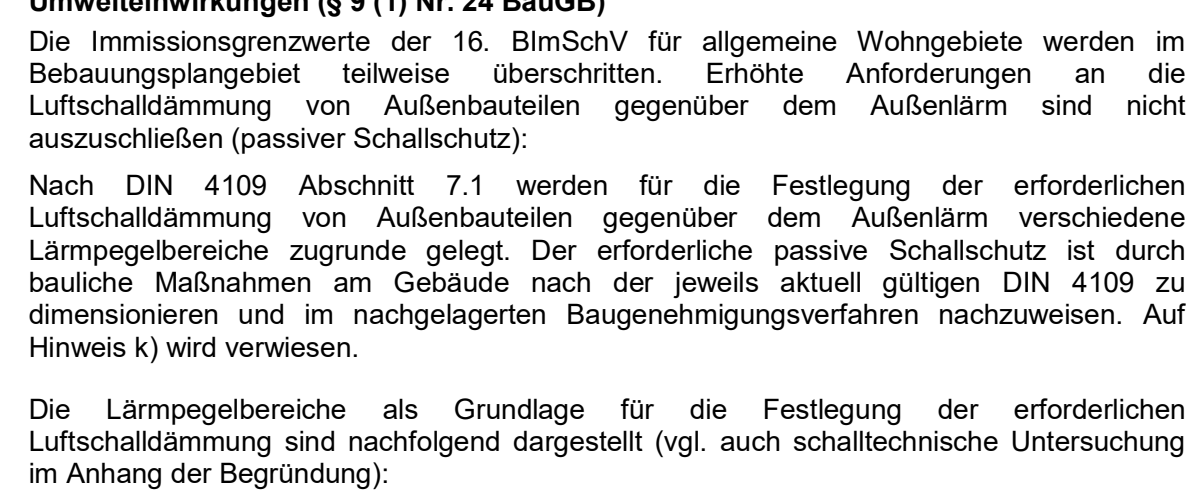
b) Fläche zur Ableitung von Regenwasser
Zulässig ist die Führung der Regenwasserkanalisation aus dem Gebiet zum Vorfluter. Die Fläche ist als Grünfläche/Wiese anzulegen und zu unterhalten.

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

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete werden im ressourcenschonenden Bebauungsplan überschritten. Erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten gegenüber dem Außenlärm sind nicht auszuschließen (passiver Schallschutz).

Nach DIN 4109 Abschnitt 7.1 werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauten gegenüber dem Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Der erforderliche passive Schallschutz ist durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109 zu dimensionieren und im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf Hinweis k) wird verwiesen.

Die Lärmpegelbereiche als Grundlage für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung sind nachfolgend dargestellt (vgl. auch schalltechnische Untersuchung im Anhang der Begründung).



Entlang der Maulbronner Straße / L 1103 ist zur Abwehr des Verkehrslärmes eine durchgängige Lärmschutzwand bzw. ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,5 m über dem Ur-Gelände auszubilden (aktiver Schallschutz).

Hinweise:

a) Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um mehrdeutliche Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten der Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen drei Wochen vor dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86 Denkmalpflege, Berlinerstr. 12, 73728 Esslingen schriftlich mitzuteilen. Dem Referat 86 Denkmalpflege ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss die Möglichkeit zur Begung und Dokumentation eingeräumt werden.

b) Grundwassererschließungen - auch über das öffentliche Abwasseretz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (1) 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) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese wird am nordwestlichen Rand des Plangebiets von quartären Lockergesteinen (Löss, Holozän Abschweimmungss) unbekannter Mächtigkeit überlagert.

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

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Hühner, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartjäger, Hanfbauch) - auch mit dem einbezogenen Maschen- oder Knäufelzaun - bis 1,2 m Höhe zulässig. Von Fußwegen, befahrenen öffentlichen Verkehrsflächen (d.h. nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zaune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschluß).

Zu Feldwegen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

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

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/Wohnheit erhöht.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gehrm Erweiterung West“:

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

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Bei Doppelhaushälften/Reihenhäusern ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

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 (Dachneigung bei Carports nicht zwingend).

b) Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Pultdächern: Aufgeständerte Sonnenkollektoren, Solarenergie- und Fotovoltaikanlagen müssen zur Außenkante des Daches einen Mindestabstand von 0,80 m einhalten. Sie dürfen eine Bauhöhe von 0,60 m über der Oberkante des Daches (Dachhaut/Antik) nicht überschreiten.

c) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude bei Sattel-, Walm- und versetzten Satteldächern: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau. Von der Farbfestsetzung sind Anlagen zur Energieumwandlung und begrünte Dächer ausgenommen. Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

d) Dachaufbauten: Mit den Außenkanten von Dachgauben ist mindestens ein Abstand von 0,75 m in der Höhe vom First (unterhalb) und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten.

e) 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, Hühner, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartjäger, Hanfbauch) - auch mit dem einbezogenen Maschen- oder Knäufelzaun - bis 1,2 m Höhe zulässig. Von Fußwegen, befahrenen öffentlichen Verkehrsflächen (d.h. nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zaune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschluß).

Zu Feldwegen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

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

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/Wohnheit erhöht.

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Pfaffenhofen
Gemarkung: Pfaffenhofen

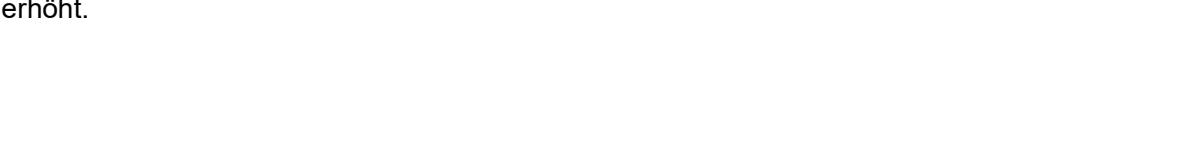
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Gehrm Erweiterung West

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Büros für Vermessung und Stadtplanung Käser Ingenieure, Untergruppenbach, zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 4 2016 0067



Untergruppenbach, den 13.06.2017/09.03.2018/31.01.2019

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) am 27.07.2016

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB) am 05.08.2016

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) vom 17.07.2017 bis 17.08.2017

Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) vom 17.07.2017 bis 17.08.2017

Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) am 21.03.2018

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am 06.04.2018

Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom 16.04.2018 bis 18.05.2018

Beschluss erneute Auslegung (§ 4a (3) BauGB) am 20.02.2019

Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am 01.03.2019

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a (3) BauGB) vom 11.03.2019 bis 01.04.2019

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. m. § 74 (7) LBO) am 15.05.2019

Ausfertigt: Pfaffenhofen, den.....

Dieter Böhringer, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, in - Kraft - Tretten (§ 10 (3) BauGB) am 12.07.2019

Zur Beurkundung:

Dieter Böhringer, Bürgermeister