

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Wüstenrot
Gemarkung: Wüstenrot

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Vordere Viehweide II

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Vermessungsbüros Koch + Käser, Untergruppenbach zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Vermessungsbüro Koch + Käser
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Untergruppenbach, den 09.09.2008/14.07.2009/15.06.2010/27.07.2010

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am	06.05.2008
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)		am	27.11.2008
Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 05.12.2008	bis	05.01.2009
Behördenbeteiligung (§ 4 BauGB)	vom 05.12.2008	bis	05.01.2009
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)		am	14.07.2009
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am	06.08.2009
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 17.08.2009	bis	17.09.2009
Erneuter Auslegungsbeschluss		am	15.06.2010
Erneute ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung		am	24.06.2010
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a (3) BauGB)	vom 02.07.2010	bis	22.07.2010
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)		am	27.07.2010

Ausgefertigt: Wüstenrot, den.....

Nägele, Bürgermeister

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

am 03.02.2011

Zur Beurkundung:

Nägele, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252, 253). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

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 „Vordere Viehweide II“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- b) Mischgebiet (MI/E) gemäß § 6 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) BauNVO. Anlagen nach § 6 (2) Nr. 7 - Tankstellen und Nr. 8 - Vergnügungsstätten sind unzulässig. Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- c) Gewerbegebiet eingeschränkt (GE/E₁ & GE/E₂) gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) BauNVO.
Zulässig sind:
 1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
 2. Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.Anlagen nach § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO sind nicht zulässig.
Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 1 sind allgemein zulässig.

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

Siehe Einschrieb im Plan.

Die zulässige Grundfläche darf im GE/E₁ durch die Grundflächen für Stellplätze bis zu 50 von Hundert überschritten werden – höchstens jedoch bis zur Grundflächenzahl 0,9 – sofern diese entsprechend der Festsetzung 1.10 a) wasserdurchlässig hergestellt werden.

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

- a) Bei Satteldach oder Walmdach (SD/WD):
Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), der Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut (TH) sowie der Firsthöhe (FH) bei Satteldach jeweils in Normalnullhöhe nach oben begrenzt. Die Traufhöhe (TH) ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten. Unterschreitungen sind zulässig.
- b) Bei versetztem Satteldach (vSD):

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist als Normalnullhöhe (NN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe muss 1,5 m unter der im Plan als Firsthöhe (FH) festgesetzten Höhe liegen. 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)

- a) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise
zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 15 m, aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b₁).
- b) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise
zugelassen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 20 m, aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b₂).
- c) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise
zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser ohne Längenbegrenzung, aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b₃).
- d) offen, zugelassen sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m (o).

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf drei Wohnungen im Einzelhaus und auf zwei Wohnungen je Doppelhausteil.

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
2. 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 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- a) 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).
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

1.9 Nebenanlagen, Garagen und überdachte 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 muss mind. 2,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- c) sonstige Nebengebäude
Sonstige Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von maximal 40 m³ gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf der straßenabgewandten unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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 1.11 c) gepflanzt wird.
- c) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- d) Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.
- 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 (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, hochstämmige 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, hochwachsenden 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. (Artenempfehlung siehe 1.11 c). Einzelpflanzgebote (PZ/E) werden angerechnet. Der „Schutzstreifen Landwirtschaft“ ist als extensive Grünlandfläche anzulegen und zu pflegen. Gehölzpflanzungen sind hier nicht zulässig.
- c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume:** Hochstämme von Apfel, Birne, Kirsche u. a. Steinobst; jeweils in Wild- und Veredelungsformen: Mehlbeere, Vogelbeere, Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuss, Weißdorn. **Sträucher:** Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Hecken- und Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Schlehe, Weißdorn, Liguster, Hainbuche.
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 vorhanden, sie sind auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.13 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Der befestigte Anschluss an die befahrbare öffentliche Verkehrsfläche darf bei Baugrundstücken mit bis zu 12 laufenden Metern Verkehrsflächenanschluss maximal 6,0 m breit sein. Bei Baugrundstücken mit mehr als 12 laufenden Metern Anschluss an befahrbare Verkehrsfläche erhöht sich die maximale befestigte Anschlusslänge auf 50 % der angrenzenden Länge.

Hinweis:

- 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) Das Plangebiet liegt teilweise in der fachtechnisch abgegrenzten Erweiterung des Wasserschutzgebietes Wüstenrot (LfU-Nr. 127). Die in der entsprechenden Rechtsverordnung enthaltenen Schutzbestimmungen sind einzuhalten.
- d) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von 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.
- e) Bei der Errichtung von Zäunen wird empfohlen, diese so zu gestalten, dass im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere nicht in ihrer Bewegungsfreiheit behindert werden.
- f) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Interesse empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vordere Viehweide II“:

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 begrüntes Flachdach. Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Satteldach oder Flachdachkonstruktionen aus Holz und extensiver Begrünung zu versehen.
- b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.
- c) Firstrichtung parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.
- d) 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.
- e) Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern. Geschlossene Wandflächen sind mit je einer Kletterpflanze je 5 laufende Meter Wandfläche zu begrünen.

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

Aufschüttungen - auch im Anschluss an Gebäude - dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht übersteigen.

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

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

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 auf 1,5 Stellplätze erhöht, bei der Entstehung von Bruchzahlen ist aufzurunden.