



GEMEINDE LEHRENSTEINSFELD

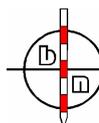
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN KRICHERTSRAIN

TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 14.05.2020

Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226

TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

B. AUFHEBUNG

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungsrechtliche Festsetzungen werden aufgehoben.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB)

s. Planeinschrieb

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 9(2) BauGB)

2.1 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind Höchstgrenzen.

2.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

- Bei Satteldach (SD) bzw. Walmdach (WD), Dachneigung 20°- 40° u. 25°- 40°
Traufhöhe TH:
Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe des Gebäudes bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand, einzuhalten auf min. 2/3 jeder Trauflänge: siehe Planeinschrieb.
Firsthöhe FH:
Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe des Gebäudes bis zum First: siehe Planeinschrieb.
- Bei Pultdach (PD), Dachneigung 5°- 15°
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut) muss mindestens 1,2 m unter der im Plan als Firsthöhe (FH) festgesetzten Höhe liegen.

3. GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

s. Planeinschrieb

4. ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9(1)2 BauGB i. V. m. § 22(4) BauNVO)

Abweichende Bauweise a: Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15 m Länge.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9(1)6 BauGB)

Festsetzung 2 WE: Je Einzelwohnhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Je Doppelwohnhauhälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.

Festsetzung 3 WE: Je Einzelwohnhaus sind max. 3 Wohnungen zulässig.

Je Doppelwohnhauhälfte sind max. 2 Wohnungen zulässig.

6. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG (§ 9(1) 20 BauGB)

Parkplätze, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflasterrasen, breittufigen Pflasterungen, wassergebundenen Decken oder ähnlichem.

7. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)

7.1 Einzelbäume

An den öffentlichen Standorten (Verkehrsgrünflächen) sind hochstämmige, heimische, standortgerechte Laubbäume gem. der Pflanzenauswahlliste Nr. 2 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Bäume sollen bei der Pflanzung einen Stammumfang von min. 14-16 cm haben.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum gem. Pflanzenauswahlliste Nr. 2 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Bäume sollen bei der Pflanzung einen Stammumfang von min. 10-12 cm haben.

7.2 Flächige Anpflanzung (Ortsrandeingrünung)

Auf 50 % der ausgewiesenen Flächen sind Anpflanzungen von heimischen Baum- und Straucharten sowie Obstbäumen als Hochstamm vorzunehmen. Je Grundstück ist mindestens ein Baum der Pflanzenauswahlliste Nr. 1 anzupflanzen. Als Pflanzabstand der Sträucher zueinander sind 1,5 m anzunehmen, die Restfläche ist einzusäen oder mit Kleingehölzen und/oder Stauden flächig zu bepflanzen. Schotterflächen sind unzulässig.

Gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen und Feldwegen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Gehölzarten sind der Pflanzenauswahlliste Nr. 1 zu entnehmen.

7.3 Pflanzenauswahlliste Nr. 1 (Flächige Anpflanzungen)

Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus sylvestris	Wild-Birne
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mittelgroße Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstbäume

Apfel-, Birnen-, Süßkirschen-, Mirabellen-, Zwetschgen- und Walnussbäume als Hochstamm, Stammumfang min. 10-12 cm bei Pflanzung.

Pflanzenauswahlliste Nr. 2

(Baumarten für Einzelbäume an öffentlichen und privaten Standorten)

Acer campestre	Feldahorn, auch Sorten wie „Elsrijk“
Acer platanoides spec.	Spitzahorn, auch kleinere / schmalere Sorten
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche, auch Sorten wie „Fastigiata“ oder „Frans Fontaine“
Malus spec.	Zieräpfel in Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spec.	Zierkirsche in Sorten
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstbäume

Apfel-, Birnen-, Süßkirschen-, Mirabellen-, Zwetschgen- und Walnussbäume als Hochstamm, Stammumfang min. 10-12 cm bei Pflanzung.

8. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(1)26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) sind bis max. 0,3 m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig, ebenso die zur Bewältigung der Höhenunterschiede zu den Straßen notwendigen Böschungen bis zu einer Tiefe von max. 3 m.

D. HINWEISE

1. GRUNDWASSER

In Baugruben und Gräben sind Zutritte von betonangreifendem Schicht- oder Grundwasser nicht auszuschließen. Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 37(4) Wassergesetz Baden-Württemberg).

BERGBAU

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Lehensteinsfelder Grubenfeld IV“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg. Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesem Feld bisher nicht statt und ist auf absehbare Zeit nicht zu erwarten.

GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese wird am östlichen Rand des Plangebiets von lössführender Fließerde unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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

2. NIEDRIGENERGIEBAUWEISE

Im Sinne des lokalen Immissions- und Klimaschutzes wird empfohlen, die geplanten Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen.

3. BARRIEREFREIE BAUWEISE

Angesichts der steigenden Zahl älter werdender Menschen und Menschen mit körperlichen als auch sensorischen Einschränkungen wird empfohlen, die geplanten Wohngebäude und das Wohnumfeld in barrierefreier Bauweise auszuführen. Barrierefreies Bauen ist die Voraussetzung für Prävention, Erhalt und Förderung einer selbständigen Lebensführung auch bei zunehmendem Unterstützungsbedarf in allen Lebens- und Altersphasen.

4. ENTWÄSSERUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Falls die maximal zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe um mehr als 0,5 m unterschritten wird, dann ist die Entwässerung des Untergeschosses im Freispiegelgefälle nicht in jedem Fall gewährleistet.

5. GEHÖLZRODUNG UND BAUFELDRÄUMUNG

Die Bäume, Sträucher und sonstige Vegetation sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar zu räumen (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz).

6. STRASSENBELEUCHTUNG

Zur Schonung nachtaktiver Insekten wird empfohlen, insektenschonende und gegen Abstrahlung geschützte Beleuchtungsanlagen nach dem Stand der Technik zu verwenden.

7. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE / DENKMALSCHUTZ

Das Plangebiet umfasst Teile des als archäologischen Prüffall ausgewiesenen „Mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortskerns Lehren“. Es ist nicht auszuschließen, dass durch Abgrabungen in bisher wenig gestörten Bereichen Funde und Befunde, denen ggf. die Eigenschaft eines Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG zukommt, zutage kommen.

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandreste bzw. auffällige Erdverfärbungen) entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Auf die Meldepflicht von möglichen Funden nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

8. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken können bewirtschaftungstechnisch bedingte Emissionen (Stäube, Geruch, Lärm, Pflanzenschutzmittelabdrift) ausgehen. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sind die im Plangebiet resultierenden Immissionen orts- und landschaftstypisch und zumutbar.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

E. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

F. AUFHEBUNG

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden aufgehoben.

G. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. DÄCHER (§ 74(1)1 LBO)

1.1 Dachform

Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- oder Pultdächer zulässig.

Bei festgesetztem Satteldach sind auch höhenversetzte Dachflächen mit unterschiedlicher Dachneigung zulässig, wenn der Versatz am Dachfirst max. 1,5 m beträgt. Bei festgesetztem Walmdach ist auch die Unterform Krüppelwalmdach zulässig. Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind andere Dachformen zulässig.

Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

1.2 Dachgauben

Die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/3 der Trauflänge, die Summe der Dachgaubenlänge je Traufseite darf max. 1/2 der Trauflänge betragen. Dachgauben müssen vom Ortgang min. 1,5 m abgerückt sein.

Der obere Anschluss der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muss min. 0,6 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

1.3 Dächer von Garagen und Carports

Dächer von Garagen und Carports mit einer Dachneigung unter 8° sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht mit Solaranlagen versehen sind. Die Substratdicke muss mindestens 10 cm betragen (§ 9(1) 20 BauGB).

2. FASSADEN (§ 74(1)1 LBO)

Grelle Farbtöne, glänzende und lichtreflektierende Materialien sind außer für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nicht zulässig. Holzhäuser in Blockhausbauweise, die mit rundem Stammholz errichtet werden, sind nicht zulässig.

3. GESTALTUNG, BEFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 74(1)3 LBO)

Die Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den überbauten Flächen) sind zu mindestens 30 % als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung der Vorgärten als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist unzulässig. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

Die übrigen Grundstücksflächen, die weder für die Bebauung noch für die Anlage von Stellplätzen benötigt werden, müssen zu mindestens 50 % mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen angelegt und unterhalten werden.

Bewegliche Abfallbehälter auf den Privatgrundstücken sind so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen und Bepflanzungen so zu verdecken, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

4. EINFRIEDIGUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 74(1)3 LBO)

4.1 ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSFLÄCHEN

Tote Einfriedigungen sind bis 0,2 m Höhe zulässig.

Stützmauern dürfen nur bis 2/3 der Einschnittshöhe und bis höchstens 0,8 m hoch ausgeführt werden.

Höhere Einfriedigungen als 0,8 m sind mindestens 1,0 m hinter der Grenze der Verkehrsfläche abzurücken und durch Büsche und / oder Hecken zu verdecken.

Nadelgehölze in Gruppen oder Reihen dürfen für Einfriedigungen nicht verwendet werden.

4.2 ENTLANG DER NORDWESTLICHEN GEBIETSGRENZE

Tote Einfriedigungen und Stützmauern dürfen max. 1,2 m hoch sein und müssen einen Abstand von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

5. RUNDFUNK- UND FERNSEH-ANTENNEN (§ 74(1)4 LBO)

Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung möglich ist. Ausgenommen davon sind Parabolantennen (Satellitenempfangsanlagen), wenn sie zu ihrer Umgebung farblich keinen Kontrast bilden. Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte ist nur eine Parabolantenne zulässig.

Wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung nicht möglich ist, ist je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte nur eine Außenantennenanlage zulässig.

6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 37(1) und § 74(2)2 LBO)

Für Wohnungen in den Plangebieten A und B wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

7. ZISTERNEN (§ 74(3)2 LBO)

Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist in Zisternen mit mind. 5 m³ Behälterinhalt auf den Grundstücken zu sammeln und z. B. für die Gartenbewässerung zu verwenden. (Es wird angeregt, dieses Wasser auch für Bereiche im Haushalt, bei denen auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann, zu verwenden. Dabei sind die anerkannten Regeln der Technik zu beachten).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 17.12.2015
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 17.12.2015

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 2(1) BauGB am 19.02.2016

Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB am 29.02.2016

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB am 16.02.2016

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB
und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB am 26.10.2017

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von
Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB am 19.01.2018

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom 29.01.2018 bis 01.03.2018

Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB am

Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB am

Ausfertigung: Lehensteinsfeld, den

.....
Bürgermeister Steinbach

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse
und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB am

Zur Urkunde: Lehensteinsfeld, den

.....
Bürgermeister Steinbach