



GEMEINDE LEHENSTEINSFELD

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

STEINACKERSTRASSE

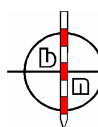
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 10.04.2025

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

B. AUFHEBUNG

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungsrechtliche Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die Bebauungspläne „Hofwiesen“, genehmigt am 17.04.1961 und „Lauch“, rechtskräftig seit 02.09.1966.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 9(3) BauGB)

1.1 GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

1.1.1 TRAUFHÖHEN TH:

Von der im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut, einzuhalten auf min. 2/3 jeder Trauflänge: siehe Planeinschrieb.

1.1.2 FIRSTHÖHE FH:

Von der im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum First als Höchstgrenze: siehe Planeinschrieb.

1.1.3 GEBÄUDEHÖHE:

Von der im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum obersten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut) als Höchstgrenze: siehe Planeinschrieb.

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

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit max. 18 m Länge und Hausgruppen mit max. 26 m Länge.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9(4) BauGB)

Garagen, Carports und offene Kfz-Stellplätze sind auch auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Je Einzelwohnhaus sind max. 3 Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnungen und je Reihnhaus ist max. 1 Wohnung zulässig.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1)20 BauGB)

6.1 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien:

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, die potenziell Schwermetalle freisetzen, sind zur Vermeidung unnötiger Schadstoffbelastungen des Grundwassers unzulässig.

6.2 Wasserdurchlässige Beläge:

Stellplätze und ihre Zufahrten sind so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser – sofern nicht schädlich verunreinigt - versickern kann. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o. ä. zu erstellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

6.3 Insektenschonende Beleuchtung des Plangebiets:

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

6.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Flächenhafte Stein- / Kies- / Splitt- und Schottergärten sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind - sofern sie nicht für Stellplätze oder bauliche Nebenanlagen benötigt werden - zu mindestens 30 % (Vorgärten) bzw. 50 % (sonstige Grundstücksflächen) mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

6.5 Fassaden- und Dachgestaltung

Auf grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben ist im Hinblick auf die Gestaltung der Fassaden und Dachdeckung zu verzichten. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

D. HINWEISE

1. Bodenfunde

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 DSchG wird hingewiesen.

2. Grundwasser

Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 43(6) Wassergesetz Baden-Württemberg).

3. Klimaschutz

Auf die Erfüllung der Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gem. § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen. Die in der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) getroffenen ergänzenden Bestimmungen zum § 23 KlimaG BW sind zu beachten.

4. Artenschutz

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Beim Abbruch bestehender Gebäude oder bei der Bebauung bisher unversiegelter Flächen, besteht die Pflicht, die Belange des Artenschutzes zu prüfen. Eine projektbezogene spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist insbesondere für europäische Vogelarten und Fledermäuse durchzuführen.

5. Schutzfrist

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetieren dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

6. Niedrigenergiebauweise

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

7. Vogelkollisionsschutz

Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu sind zu finden unter:

https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf.

Die Erforderlichkeit von Vogelschutzglas ist bei den Einzelbaugenehmigungen zu überprüfen.

8. Retentionszisternen

Um eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für den Bau von Regenrückhaltebecken oder weitere Retentionsmaßnahmen zu vermeiden, wird der Bau einer Retentionszisterne auf den jeweiligen Baugrundstücken empfohlen.

9. Lage im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀

Im östlichen Planbereich liegen überbaubare Grundstücksflächen teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ₁₀₀. In diesen Bereichen ist die Errichtung baulicher Anlagen nur ausnahmsweise unter den Voraussetzungen des § 78(5) WHG zulässig. Der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum ist umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.

Da das Plangebiet in Teilbereichen ebenfalls von einem potenziellen Extremhochwasserereignis (HQ_{extrem}) betroffen sein kann, liegt es in der Verantwortung der Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen eigenständig und auf eigene Kosten dafür zu sorgen, dass keine Schäden an Gebäuden oder Anlagen entstehen.

Hinweise zu möglichen Schutzmaßnahmen finden sich unter anderem in der „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

10. Starkregen

Laut der kommunalen Starkregenrisikomanagement-Detailkarte können bei extremen Abflussereignissen (verschlämt) im Planbereich stellenweise Überflutungstiefen bis zu 1 m auftreten. Aus diesem Grund wird empfohlen, bei der Planung und Ausführung baulicher Anlagen geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen vorzusehen.

Hinweise zu möglichen Schutzmaßnahmen finden sich unter anderem im Leitfaden „Starkregen-Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

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. 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (GBl. S. 422).

F. AUFHEBUNG

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungsrechtliche Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die Bebauungspläne „Hofwiesen“, genehmigt am 17.04.1961 und „Lauch“, rechtskräftig seit 02.09.1966.

G. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. DÄCHER (§ 74(1)1 LBO)

1.1 Dachform im Quartier A:

Im Quartier A sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig.

Dabei sind auch höhenversetzte Dachflächen mit unterschiedlicher Dachneigung zulässig, wenn der Versatz am Dachfirst max. 1,5 m beträgt.

Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind andere Dachformen zulässig.

Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

1.2 Dachgauben und Quergiebel:

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. WERBEANLAGEN (§ 74(1)2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

4. MÜLLBEHÄLTERABSTELLPLÄTZE (§ 74(1)3 LBO)

Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht vom öffentlichen Straßenraum z. B. durch Eingrünungen abzuschirmen.

5. EINFRIEDUNGEN (§ 74(1)3 LBO)

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.

6. 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-, je Doppelhaus und je Hausgruppe ist nur eine Parabolantenne zulässig.

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

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

Für Wohnungen wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze erhöht.

Hinweis: Stellplätze im Zufahrtsbereich vor Garagen bzw. Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt, wenn die Tiefe der Zufahrt einer Stellplatzlänge von 5,0 m entspricht und das Gefälle dieses Stellplatzes 6 % nicht überschreitet. Sogenannte „gefangene Stellplätze“ für verschiedene Wohnungen sind unzulässig. Die jeweils notwendigen Stellplätze verschiedener Wohnungen müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB		am
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB		am
Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse nach § 13 a (3) Nr. 1 BauGB mit Hinweis zur Verfahrensführung nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB		am
Ortsübliche Bekanntmachung von Zeit und Ort, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann gem. § 13 a (3) BauGB		am
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB		am
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB		am
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB		am
Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB	vom	bis
Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB		am
Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB		am

Ausfertigung: Lehensteinsfeld, den

.....
Bürgermeister Krummhauer

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

am

Zur Urkunde: Lehensteinsfeld, den

.....
Bürgermeister Krummhauer