

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Langenbrettach
Gemarkung: Langenbeutungen-Neudeck

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Simmetsgasse, 2. Änderung

Aufstellung im Verfahren gem. § 13 BauGB

Maßstab 1: 1000

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 320190531



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 10.03.2015/19.03.2021

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	23.03.2015		
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	02.04.2015		
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	23.03.2015		
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	02.04.2015		
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	13.04.2015	bis	13.05.2015
Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 (2), § 4a (3) BauGB)	am	12.04.2021		
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am		
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom	bis	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am		

Ausgefertigt: Langenbrettach, den

.....
Natter, Bürgermeister

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

am

Zur Beurkundung:

.....
Natter, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). 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 „Simmetsgasse, 2. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11(2) BauNVO

a) Sondergebiet „Reiterhof“: (SO 1):

Zulässig sind:

- die Wirtschaftsstelle des Reiterhofs, insbesondere die dem Reiterhof zugeordneten Wohngebäude und die zur Führung des Reiterhofs notwendigen Gebäude und baulichen Anlagen (z.B. Reithallen, Reitplätze, Fahrplätze, Longierzirkel, Führanlagen, Mistsammelstellen, Lager für Heu und Stroh)
- ein landwirtschaftlicher Betrieb

b) Sondergebiet „Freizeit, Gastronomie und Veranstaltung“: (SO 2):

Zulässig sind:

- Anlagen und Gebäude zur Beherbergung von Gästen (Fremdenzimmer und Ferienwohnungen, Ferienhäuser)
- Gebäude für Veranstaltungen
- Schank- und Speisewirtschaften

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

Siehe Einschriebe im Plan.

a) Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)

b) Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan als Firsthöhe (FH) in Metern über Normalnull bzw. in Metern über Geländeoberfläche (vgl. 1.3, Satz 2) festgesetzt. Die Firsthöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches (Dachfirst beim Satteldach bzw. Oberkante Dachhaut beim geneigten Dach) definiert. Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan in Metern über Normalnull (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

Im östlichsten Baufeld ist abweichend hiervon der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe die mittlere Höhe des vorhandenen Geländes, gemessen an den jeweiligen Gebäudeecken (vgl. Planeinschrieb).

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

1.5 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, notwendigen Fluchttreppenträumen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 3 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

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

Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO (a).

Zugelassen sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von höchstens 80 m, aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

1.7 Garagen und überdachte Stellplätze, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 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 zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Von öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss bei geschlossenen Seitenwänden 2,5 m und bei offenen Seitenwänden 0,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

b) Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (St) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Auf die Festsetzung Nr. 1.9a) zur Befestigung von Stellplätzen wird hingewiesen.

c) sonstige Nebengebäude

Sonstige Nebengebäude sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur bis zu einer Größe von maximal 40 m³ auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen und hinteren Außenwänden Abstände von mind. 0,5m eingehalten werden.

d) sonstige der Versorgung dienenden Nebenanlagen

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO allgemein auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.8 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Nutzung siehe Planeinschrieb.

Behelfsparkplatz: Auf den mit Zweckbestimmung „Behelfsparkplatz“ festgesetzten Teilen der privaten Grünflächen ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen bei Großveranstaltungen zulässig.

Die als Private Grünfläche festgesetzte Fläche ist als Fettwiese mittlerer Standorte zu erhalten und zu pflegen. Die Fettwiese mittlerer Standorte ist extensiv zu pflegen. Der kleinere Abschnitt mit einer Ruderalvegetation (verursacht durch Bodenauffüllungen) ist so zu pflegen, dass sich die Fläche mittelfristig wieder in eine Fettwiese umwandelt, durch geeignete Pflegeschritte bzw. Schröpfungsschnitte sowie Übertragung von Schnittgut der Fettwiese auf die Ruderalfläche, so dass Samen ausfallen können und die Zahl der Kräuter und Gräser wieder erhöht wird. Das Mahdgut sollte ein paar Tage liegen gelassen werden, damit die Samen ausfallen können.

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). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen (Artenempfehlung 1.11 c)).
- c) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- a) Zur Sicherstellung der Wegeverbindung von Feldweg Flst.Nr. 3697 zum Feldweg Flst.Nr. 3700 für den landwirtschaftlichen Verkehr ist die im Lageplan mit „GR, FR“ bezeichnete Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- b) Die im Lageplan mit „LR“ bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Netze BW GmbH belastet. Bei Bauvorhaben im Schutzbereich ist eine Bebauung nur nach Zustimmung Netze BW GmbH zulässig.

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

- a) Flächiger Pflanzzwang – Begrünter Lärmschutzwall PZ1:

Innerhalb der im Bebauungsplan als PZ 1 bzw. im Umweltbericht Plansatz 1.2 gekennzeichneten Flächen, ist die Anlage eines begrünter Lärmschutzwalles/Erdwalles vorzusehen.

An den im Umweltbericht gekennzeichneten Standorten des Lärmschutzwalles sind 124 ausschließlich naturraumtypische und ausschließlich kleine bis maximal mittelgroße Laubbäume in einem Pflanzabstand von 10 m untereinander, entsprechend der Gehölzliste (Artenempfehlung siehe 1.11 c) zu pflanzen.

Die ca. 1 m breite Krone des Erdwalles ist mit einer Frischwiesen- bzw. Fettwiesenmischung (regional zertifiziertes Saatgut) flächig einzusäen (30 % Kräuter/70 % Gräser). Das Saatgut hat aus dem Ursprungsgebiet 11 – Südwestdeutsches Bergland – zu stammen.

Die beiden Böschungsseiten des Lärmschutzwalles sind vollflächig mit ausschließlich naturraumtypischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Pro 100 m² flächiges Pflanzgebiet sind 25 Laubsträucher aus der Pflanzliste (Artenempfehlung siehe 1.11 c) anzupflanzen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Fettwiese ist extensiv zu pflegen. Verzicht auf mineralische Dünger und die Anwendung von Insektiziden oder Pestiziden.

b) Flächiger Pflanzzwang PZ2 und PZ3:

Innerhalb der im Bebauungsplan als PZ 2 und PZ 3 bzw. im Umweltbericht Plansatz 1.2 gekennzeichneten Standorten sind flächige Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind stufig aus Baum- und Strauchgehölzen vorzunehmen. Zur Bepflanzung sind ausschließlich naturraumtypische, standortgerechte Gehölze zu verwenden, entsprechend der Gehölzliste (Artenempfehlung siehe 1.11 c).

Pro 100 m² flächiges Pflanzgebot sind 25 Laubsträucher aus der Gehölzliste im Anhang anzupflanzen. Pro 100 m² ist mindestens 1 Hochstamm-Laubbaum vorzusehen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Verzicht auf mineralische Dünger und die Anwendung von Insektiziden oder Pestiziden.

c) Artenempfehlung: siehe Faltblatt „Heimische Gehölze - Empfehlungen zur Artenauswahl und Pflanzung im Landkreis Heilbronn“ im Umweltbericht oder Download unter <https://www.landkreis-heilbronn.de/natur-und-artenschutz.843.htm>

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

Auf der mit Pflanzbindung (PB) belegten Fläche ist der bestehende flächige Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Während der Bauphase ist der Gehölzbestand, sofern erforderlich, zusätzlich durch geeignete Maßnahmen entsprechend DIN 18920 bzw. RAS-LP4 gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Auf mineralischen Dünger und die Verwendung von Insektiziden und Pestiziden ist zu verzichten.

1.13 Anbaubeschränkung gemäß § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg

Entlang der Außenstrecken der K 2009 dürfen weder Hochbauten noch Werbeanlagen errichtet werden. Mit Leuchtwerbeanlagen muss im Bereich der Außenstrecke ein Abstand von mind. 15 m zum Fahrbahnrand eingehalten werden.

Leuchtwerbeanlagen dürfen keine Blendwirkung oder sonstige gefährdende Wirkungen auf den Verkehr haben. Die Verwendung der amtlichen Signalfarben ist unzulässig.

Hinweis:

a) Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten in Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. 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 (1) und (6) WG).

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

Verkarstungserscheinungen (offen 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 eine Versickerung nur bei ausreichendem Kenntnisstand über die tatsächlichen geologischen Verhältnisse in Erwägung gezogen 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektivbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

d) Das Plangebiet grenzt im Osten an die Überflutungsflächen eines hundertjährigen Hochwassers des verdolten Seitengewässers NN-BR9 der Brettach (HQ₁₀₀).

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Simmetsgasse, 2. Änderung“:

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 (bis DN 10°). Freistehende überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdachkonstruktionen (DN max. 10°) zu versehen (Dachbegrünung bei Carports nicht zwingend).

b) Farbgebung der Dächer: Gedeckte Farbtöne, glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind ausgenommen.

c) Dachaufbauten: Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Mit den Außenkanten von Dachgauben ist mindestens ein Abstand von 1,0 m in der Höhe vom First und mindestens 1,0 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten.

d) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende sowie extrem dunkle Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

a) Einfriedungen

Als Einfriedung sind Hecken aus heimischen Sträuchern – auch mit darin einbezogenem Maschen- oder Knüpfdraht – bis 1,5 m Höhe zulässig.

Von öffentlichen Fußwegen, öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen und von Feldwegen ist mit Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).

b) Stützmauern

Stützmauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschten.

Von öffentlichen Fußwegen, öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen und von Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.