

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Neckarwestheim
Gemarkung: Neckarwestheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Waldweg III

Maßstab 1 : 1.500

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projekt-Nr. 1 2012 0311



Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

Büro Fellbach

Hintere Straße 18, 70734 Fellbach

Tel.: 0711 / 95 79 59 - 0, Fax: - 30

fellbach@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Fellbach, den 04.11.2015/09.03.2016/25.01.2018

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	04.11.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	11.12.2015
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) vom	21.12.2015 bis	22.01.2016
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	bis	22.01.2016
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	23.03.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	08.04.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom	18.04.2016 bis	17.05.2016
Beschluss zur erneuten Auslegung (§ 4a (3) BauGB)	am	25.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	03.08.2018
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a (3) BauGB) vom	10.08.2018 bis	10.09.2018
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	31.07.2019

Ausgefertigt: Neckarwestheim, den.....

Winkler, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB)

am.....

Zur Beurkundung:

Winkler, Bürgermeister

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 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 „Waldweg III“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE/E) gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1(5) u. (9) BauNVO.

Nicht zulässig sind selbstständige Lagerplätze für Schrott und Abfälle aller Art, Schrott- und Autoverwertungen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment, soweit nicht nur eine branchenübliche Verkaufstätigkeit im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes ausgeübt wird.

Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Siehe Einschrieb im Plan.

- a) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- b) Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
- c) Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan als max. Gebäudehöhe (GBH) in Metern über Normalnull (m üNN) festgesetzt. Maßgebend für die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe ist der Dachfirst (bei geneigtem Dach) bzw. die Oberkante der Attika (bei Flachdach). Technisch notwendige Einzelbauteile, Aufbauten, Silos und Kamine sind ausgenommen.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig, in diesem Zusammenhang wird auf Hinweis e) zur Tiefenlage der Entwässerungseinrichtungen hingewiesen.

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)

Besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise. Zugelassen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Gebäudegruppen bis maximal 100m Länge mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

1.6 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 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.

1.7 Nebenanlagen, Garagen und offene Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

- a) Nebenanlagen sind, soweit als Gebäude beabsichtigt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- b) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- c) Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden und einen Abstand von mind. 1 m zu befahr- oder begehbaren öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg, Fußweg, öffentliche Parkplätze) einhalten.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Die Befestigung von Stellplätzen, Arbeits- und Lagerflächen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches) soweit deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je fünf Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung 1.9) gepflanzt wird.
- c) Die nicht überbauten und für den Betriebsablauf nicht notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Verbesserung des Kleinklimas zu begrünen und zu bepflanzen.
- 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 (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- g) Der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfallende Mutterboden ist nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- h) Auf der Fläche für Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine lockere Bepflanzung aus niederwachsenden Baum- und Strauchgruppen einheimischer Arten, sowie extensive Wiesenflächen und Wiesenstreifen entsprechend den im Umweltbericht (vgl. Teil 2 der Begründung) beschriebenen Maßnahmen zu entwickeln. Die extensiven Wiesenflächen und Wiesenstreifen sind mit artenreichen Wiesenmischungen und gebietsheimischem Saatgut einzusäen. Hinweis g) ist zu beachten.

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

- a) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzen Fläche sind mindestens ein großkroniger, standortgerechter Baum und drei standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Der Unterwuchs ist als extensive Wiese anzulegen und zu pflegen. Die Wiese ist max. 1 - 2 im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Chemischer Pflanzenschutz sowie Mineraldüngergaben sind nicht zulässig. Der „Schutzstreifen Landwirtschaft“ ist in derselben Weise wie die angrenzenden Pflanzgebotsflächen als extensive Grünlandfläche anzulegen und zu pflegen. Gehölzpflanzungen sind hier nicht zulässig.
- b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume und Sträucher:** Feld- / Spitz- / Bergahorn, Hainbuche, Sommer- / Winterlinde, Rotbuche, Esche, Trauben- / Stieleiche, Vogel- / Traubenkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Ein- / Zweigriffliger Weißdorn, Liguster, Schlehe, Hunds- / Weinrose, Schwarzer Holunder, Weidenarten. **Obstbäume:** Walnuss, Kirsche, regionaltypische Apfel- und Birnensorten unter Beachtung der Feuerbrandproblematik. Auf die Sortenlisten des Landratsamtes Heilbronn wird hingewiesen (Umweltbericht 11.3).

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

- a) Die im Lageplan mit „LR 1“ dargestellte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der DB Energie GmbH zu belasten (Schutzstreifen).
- b) Die im Lageplan mit „LR 2“ dargestellte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Syna GmbH zu belasten (Schutzstreifen).
- c) Die im Lageplan mit „LR 3“ dargestellte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Transnet BW GmbH zu belasten (Schutzstreifen).

Die Hinweise g) und h) sind zu beachten, wenn innerhalb der mit Leitungsrecht belasteten Flächen Bau- oder Pflanzarbeiten vorgenommen werden.

Hinweise:

- a) Im Plangebiet können 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. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen (§ 43 (1) WG). 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) 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.
- d) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Interesse auch für die Grundstücke nördlich der Rudolf-Diesel-Straße empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser und Pufferung von Niederschlagswasser anzulegen.
- e) Aufgrund der gegebenen Tiefenlage der Entwässerungsanlagen wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Kellergeschossen ggf. nicht im Freispiegel möglich ist und deshalb eine Hebeanlage vorzusehen ist. Auf die einschlägigen Regelungen in der kommunalen Satzung zur Abwasserbeseitigung wird verwiesen.
- f) Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen. Aus Immissionsschutzgründen ist auf die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes von der Wohnbebauung zu landwirtschaftlichen Flächen zu achten.
- g) Im Bereich der mit Leitungsrechten belegten Flächen (Schutzstreifen) sind die Abstände nach DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 einzuhalten. Des Weiteren dürfen hier nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5,00 m erreichen. Höhere Anpflanzungen bedürfen einer Abstandsprüfung gem. DIN EN 50341. Maststandorte sind in einem Radius von 20 m gänzlich von Anpflanzungen freizuhalten.
- h) Bei Bauarbeiten im Bereich der mit Leitungsrechten belegten Flächen (Schutzstreifen) sind die jeweiligen Leitungsbetreiber grundsätzlich mind. 14 Tage vor Baubeginn vom Bauleiter schriftlich zu benachrichtigen. Die Arbeiten dürfen erst aufgenommen werden, wenn der Beauftragte des Leitungsbetreibers den auf die Baustelle bezogenen freien Arbeitsraum im Bereich der Freileitung angegeben hat und alle Sicherheitsvorkehrungen getroffen sind.

Der nach DIN VDE 0105 vorgeschriebene Schutzabstand von 3,0 m zwischen den äußersten Teilen der Baugeräte, Bauhilfsmittel, Gerüste und dergleichen und dem nächstliegenden Leiterseil darf auf keinen Fall unterschritten werden. Es ist dabei zu beachten, dass sowohl Leiterseile, als auch Kranseile, ausschlagen und sich gegenseitig nähern können.

Desweiteren ist umgehend die zuständige Stelle der Leitungsbetreiber zu verständigen, wenn der Schutzstreifen mit Hebezeugen, Fördergeräten und Baumaschinen befahren werden muss. Ferner, wenn Erdarbeiten in der Nähe von Maststandorten durchzuführen sind und Erder aller Art (in der Regel Bandseile) freigelegt oder beschädigt werden.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Waldweg III“

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

a) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

Dachflächen mit einer Neigung bis 10° sind extensiv zu begrünen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Dachaufbauten, sowie Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien.

b) 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.

c) 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 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Zäune entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens 0,5 m und entlang von Feldwegen mindestens 1 m von der Grenze abzurücken. Freistehende Zäune sind einzugrünen. Zugelassen sind Stabgitter- und /oder Maschendrahtzäune bis 2,50 m Höhe, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in Ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

2.4 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Auf den Baugrundstücken östlich der Wilhelm-Maybach-Straße ist das Regenwasser in Rückhalte-Zisternen zu sammeln. Die DIN 1986 ist hierbei zu beachten. Die Zisternen sind mit mindestens 2 m³ Rückhaltevolumen pro 100 m² Dachfläche und mit gedrosselter Abgabemenge von 0,2 l/s pro 100 m² Dachfläche anzulegen.