

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Neckarwestheim
Gemarkung: Neckarwestheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Nahweg“

Maßstab 1 : 1000

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projekt-Nr. 4 2017 0175



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 15.01.2018/19.09.2019/24.06.2020

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	31.01.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	23.02.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 26.02.2018 bis	03.04.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom 26.02.2018 bis	03.04.2018
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	23.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	am	31.10.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 08.11.2019 bis	06.12.2019
Beschluss der erneuten Auslegung (§ 4a (3) / § 3 (2) BauGB)	am	24.06.2020
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a (3) BauGB)	vom 28.08.2020 bis	08.09.2020
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am.....	
Genehmigungsantrag an das Landratsamt (§ 10 (2) BauGB)	am.....	
Genehmigung durch das Landratsamt	am.....	

Ausgefertigt: Neckarwestheim, den

Winkler, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259) 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 „Nahweg“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.5 BauGB)

a) Gewerbegebiet (GE/E) (§ 8 BauNVO) mit Einschränkungen gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO

Zulässig sind die Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 (5) und (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.

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

b) Urbanes Gebiet (MU) (§ 6a BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 6a (3) BauNVO 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 und Schemaskizze.

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO).

Die zulässige Gebäudehöhe ist als höchster Gebäudepunkt (HGP) in Metern über Normalnull festgesetzt, maßgeblich ist der höchste Punkt des Daches (Dachfirst beim Satteldach bzw. Oberkante Dachhaut/Attika beim Pultdach/Flachdach). Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Treppenhäuser, Aufzugschächte, Lüftungsanlagen) und Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind über die festgesetzte Höhe hinaus zulässig.

Wo neben Satteldach (SD) zusätzlich auch Pultdach (PD) und Flachdach (FD) zulässig ist gilt bei Ausführung eines Pultdaches, dass die Oberkante der Dachhaut mind. 1 m unter der im Plan als Höchstmaß festgesetzten Höhe liegen muss. Bei Ausführung eines Flachdachs in diesem Bereich gilt, dass die Attika mind. 2 m unter der im Plan als Höchstmaß festgesetzten Höhe liegen muss.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Höhenlage baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, Rohfußboden) in Normalnullhöhe nach oben begrenzt.

Unterschreitungen sind zulässig. Auf Hinweis c) wird verwiesen.

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

a) offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO): o

Zugelassen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen.

b) besondere, von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO): b₁

Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Längenbeschränkung von 20 m und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

c) besondere, von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO): b₂

Zugelassen sind Einzelhäuser ohne Längenbeschränkung und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

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 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 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.

1.7 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

a) Garagen - eingeschossig - und 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 öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss 2,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die Vorgaben nach 1.8a) zur wasserdurchlässigen Ausführung sind zu beachten.

c) Nebenanlagen, soweit sie als Gebäude errichtet werden sollen, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur bis zu einer Größe von maximal 40 m³ auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 2m einzuhalten.

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 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 gepflanzt wird (Artenempfehlung siehe Umweltbericht).
- c) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) sind verwitterungsfeste Beschichtungen zwingend.
- f) Bei Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen sind an den dem Außenbereich zugewandten Fassaden Glasflächen ab zwei Quadratmetern Ansichtsfläche durch Vogelschutzglas der Kategorie A gegen Vogelschlag zu sichern.

1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Obst- und/oder Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten (Artenempfehlung siehe Umweltbericht). Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend.
- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit gebietsheimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 50 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens vier Sträucher zu pflanzen.

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

Die im Lageplan besonders bezeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.11 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Aktiver Schallschutz:

An der im Lageplan gekennzeichneten Stelle ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über Grund, einer Länge von mindestens 70 m und einer Luftschalldämmung von mindestens 25 dB zu errichten.

Hinweise:

- a) Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten der Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen drei Wochen zuvor dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86 Denkmalpflege, Berlinerstr. 12, 73728 Esslingen schriftlich mitzuteilen. Dem Referat 86 Denkmalpflege ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (1) 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 (§ 43 (6) WG).
- c) Gemäß der kommunalen Abwassersatzung und der DIN 1986-100 sind am Hausanschluss des Abwasserkanals Rückstauklappen einzubauen und betriebsbereit zu halten. Bei Unterschreitung der festgesetzten EFH ist zu prüfen, ob die Entwässerung des Untergeschosses im Freispiegel gewährleistet ist.
- d) Zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bzw. zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird empfohlen, bei flachen Dächern der Hauptgebäude eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.
- e) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen 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.
- f) Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel oder Lärm, entstehen, die zu dulden sind. Die von den benachbarten gewerblichen Bauflächen ausgehenden Emissionen, die bei ordnungsgemäßer Betriebsweise in einem Gewerbegebiet zulässig sind, sind entschädigungslos zu dulden.
- g) Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nahweg“:

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

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: entsprechend Planeintrag.

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. Flach- und flach geneigte Dächer (bis DN 10°) sind extensiv zu begrünen.

Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

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 geneigten Dächer der Hauptgebäude: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun sowie mittelgrau bis dunkelgrau. Von der Farbfestsetzung sind Anlagen zur Energieumwandlung und begrünte Dächer ausgenommen. Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

c) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

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

a) Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus gebietsheimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) – auch mit darin einbezogenem Zaun – bis 1,2 m Höhe zulässig.

Von Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (nicht Gehwegen) und Feldwegen ist mit festen 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 1,0 m zulässig, verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschern.

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

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

2.4 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 1,5 Stellplätze erhöht.

2.5 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Lose Stein-/Materialschüttungen sind auf maximal 10 % der Fläche nach Satz 1 zulässig.

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

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