

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„A la Fontaine, 1. Änderung“

Maßstab 1:500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.
Projektnummer: 320200742



Untergruppenbach, den 21.05.2021/ 31.08.2021

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1), § 13a BauGB) und Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am 21.05.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB) und ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 27.05.2021
Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 07.06.2021 bis 09.07.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am 29.09.2021

Ausgefertigt: Nordheim, den

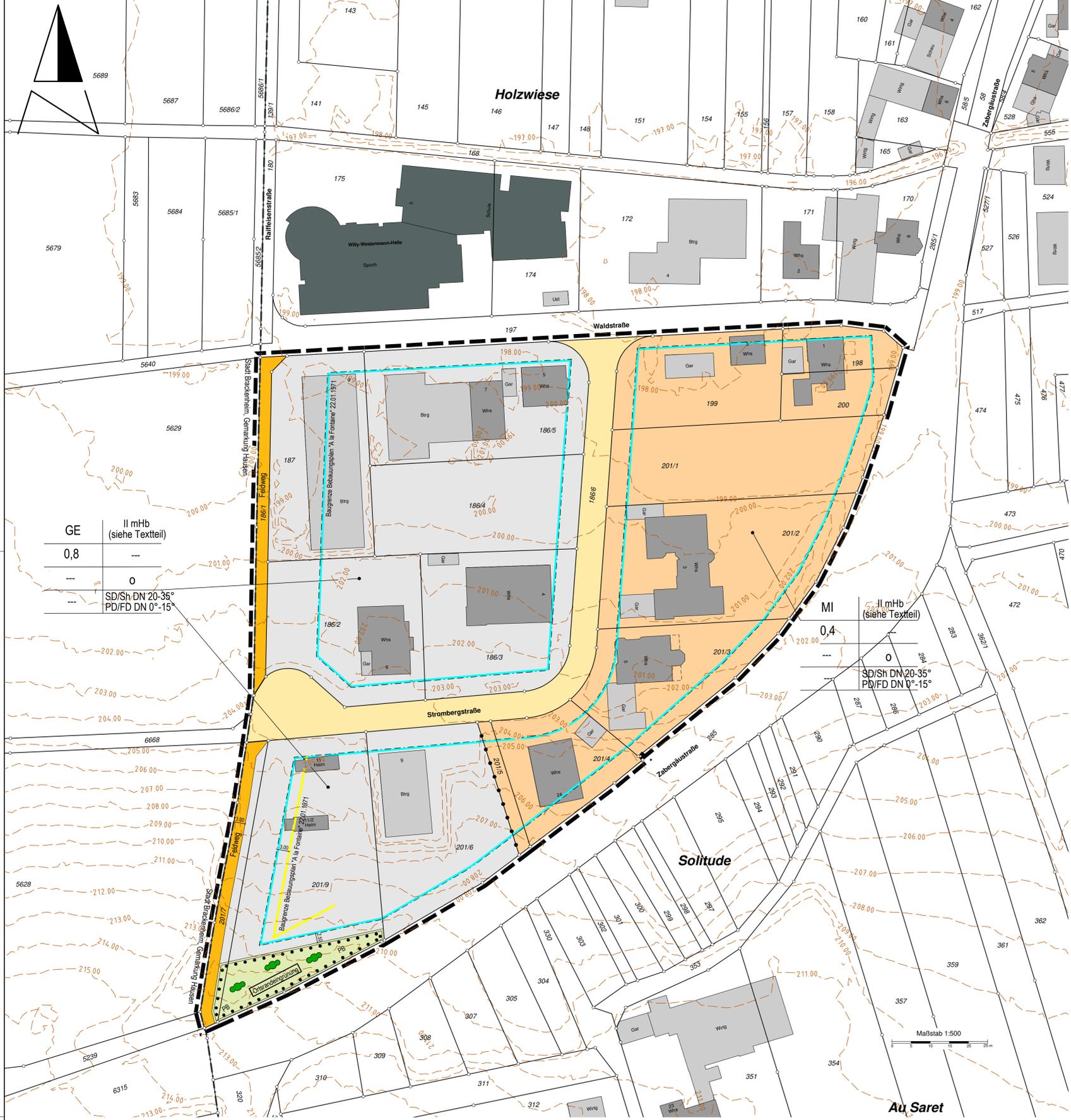
Volker Schiek, Bürgermeister

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

am 07.10.2021

Zur Beurkundung:

Volker Schiek, Bürgermeister



GE	II mHb (siehe Textteil)
0,8	---
---	0
---	SD/Sh DN 20-35°
---	PD/FD DN 0°-15°

MI	II mHb (siehe Textteil)
0,4	---
---	0
---	SD/Sh DN 20-35°
---	PD/FD DN 0°-15°

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

	Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)		Öffentliche Grünfläche Nutzungszweck siehe Planeschrift
	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 11-11 BauNVO)		Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 2 BauGB)
	GE Gewerbegebiet		Pflanzbindung (PB) gem. Textteil
	MI Mischgebiet		Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauGB) Aufteilung unverändert
	Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 15-21a BauNVO) (§ 2 (1) 1 BauGB)		öffentliche Verkehrsfläche
	0,8 Grundflächenzahl höchstens hier 0,8		Feldweg Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 304 a Straßenverkehrsordnung für Baden-Württemberg
	II mHb Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung gem. Textteil (hier z.B. II)		Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
	DN zulässige Dachneigung		Baugrenze aus dem Bebauungsplan „A la Fontaine“ vom 22.01.1971
	FD Flachdach		
	PD Pultdach		
	SD Satteldach		
	ShD Sheddach		
	Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (Art und/oder Maß)		
	Bauweise und überbaute Grundstücksfläche (§ 2 (2) BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)		
	o offene Bauweise		
	Baugrenze		
	Füllschema der Nutzungsschablonen		
	Art der baul. Nutzung		Höhe baulicher Anlagen
	Grundflächenzahl GRZ		Geschossflächenzahl GFZ
	Baumassenzahl BMZ		Bauweise
	max. Zahl der Vollgeschosse		Dachform und Dachneigung

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) 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 Bauunterschiedsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 „A la Fontaine, 1. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

a) Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
Anlagen nach § 6 (2) Nr. 6 BauNVO – Vergnügungsstätten – sind unzulässig.
Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

b) Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
Unzulässig sind selbstständige Lagerplätze für Schrott und Abfälle aller Art, Autoverwerfungen sowie Einzelhandelsbetriebe, soweit nicht nur eine untergeordnete 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 (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 (vgl. Planeschrift)
b) Höhe baulicher Anlagen
Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 6,50 m. Unterer Bezugspunkt ist die im Mittel gemessene vorhandene Geländeoberfläche, bezogen auf die geplanten Gebäudeecken.
Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist bei Satteldach, Shed- und Pultdach der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Pultdach die niedrigere Seite). Bei Flachdach ist der obere Bezugspunkt die Oberkante der Attika.
c) Zahl der Vollgeschosse (vgl. Planeschrift)

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

offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO (o).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
b) Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen um bis zu 3 m sind bis 5 m Breite zulässig. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 2 m betragen.

1.5 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze; Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 (5) BauNVO)

a) Nebenanlagen sind, soweit als Gebäude beabsichtigt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
b) Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.

1.6 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung siehe Planeschrift.

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

a) Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserdurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigungen ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
Bei erforderlichen Bodenabtragungen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergueudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes ist der Mutterboden zuvor abzuschichten. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstoren von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.
e) Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
f) Bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen ist eine artenschutzrechtliche Begutachtung zu erstellen. Die Untersuchungsfähigkeit ist abhängig von den geplanten Maßnahmen und sollte mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung ist mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen. Auf Hinweis d) wird verwiesen.
g) Die nicht überbauten und für den Betriebsablauf nicht notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Verbesserung des Kleinclimas zu begrünen und zu bepflanzen.

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

Auf der mit Pflanzbindung (PB) belegten Fläche sind die bestehenden Gehölze zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweise:

- Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metallreste, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauernreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- Grundwassererhebungen - 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 Grundwassererhebungen 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).
- Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Lössführende Fießerde, Holozäne Abschwemmungen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
Verkarstungserscheinungen (offene 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 Versicherungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgasentlösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkenntnissen, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- Auf die gesetzliche Rodungsfrist gem. § 39 (5) BNatSchG außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September wird hingewiesen.
Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu benutzern 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).

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) Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturlandschaften spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/vogel_glas_licht_2012.pdf

g) Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden.

2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „A la Fontaine, 1. Änderung“:

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

- Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15° sowie Sattel- und Sheddächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35°.
- Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.
Ausgenommen sind Dachflächen mit Anlagen zur Energieumwandlung.
- 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 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung zulässig.
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante (bei geneigten Dächern) bzw. die Oberkante der Attika (bei Flachdächern) nicht überragen.
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 2 Stellplätze/Wohnung erhöht.