



Landkreis: Heilbronn  
 Gemeinde: Zaberfeld  
 Gemarkung: Ochsenburg

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## Kohlplatte

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Vermessungsbüros Matthias Käser, Untergruppenbach zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

**Matthias Käser**  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

Kirchstraße 5  
 74199 Untergruppenbach  
 Tel. 07131.58230-0  
 Fax 07131.58230-26  
 www.vermessung-kaeser.de

Untergruppenbach, den 26.01.2016/10.05.2016/20.12.2016

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 26.01.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am 05.02.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) vom 15.02.2016	bis 18.03.2016
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) vom 15.02.2016	bis 18.03.2016
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am 10.05.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 27.05.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom 06.06.2016	bis 06.07.2016
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am 20.12.2016

Ausgefertigt: Zaberfeld, den 28.08.2016  
 Csaszar, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB)  
 am 13.01.2017  
 Zur Beurkundung:  
 Csaszar, Bürgermeister

### Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**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 „Kohlplatte“ Planungsrechtliche Festsetzungen

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**  
 Dorfgebiet (MD) - § 5 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO.

Zulässig sind Anlagen nach § 5 (2) Nr. 1 - 8 BauNVO. Anlagen nach § 5 (2) Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 5 (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)**

- a) Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)
- b) die Höhe baulicher Anlagen:  
 bei Satteldach bzw. Walmdach (SD bzw. WD)  
 Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH, Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) und der Festsetzung einer Firsthöhe (FH, Schnittpunkt der Dachhautoberkanten), jeweils in Normalnull, nach oben begrenzt. Unterschreitungen sind zulässig.

bei versetztem Satteldach (vSD)  
 Die maximale Gebäudehöhe (Oberkante Dachhaut) muss 1,50 m unter der im Plan als Firsthöhe (FH) festgesetzten Höhe liegen. Unterschreitungen sind zulässig. Die festgesetzte Traufhöhe ist bei versetztem Satteldach nicht einzuhalten.

**1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)**  
 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des Hauptgebäudes ist im Bebauungsplan in Metern über Normalnull (m ü NN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

**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 mit einer Gesamtlänge von höchstens 15 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

**1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**  
 Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf drei Wohnungen im Einzelhaus

**1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**  
 1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

2. 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.

**1.8 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**  
 Auf der privaten Grünfläche ist eine Feldscheune bis zu einer Größe von maximal 400 m<sup>2</sup> zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen muss mit den Außenwänden ein Abstand von mindestens 7,0 m eingehalten werden.

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

- a) Garagen - eingeschossig - und Stellplätze (auch überdacht) sind allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, die Vorgaben nach 1.10 a) sind zu beachten.
- b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 1,0 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss bei geschlossenen Seitenwänden mindestens 5,0 m, bei offenen Seitenwänden 2,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

**1.10 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). Wasserdurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfläche ist unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdrichtungen 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.
- e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- f) Zur Vermeidung der Störung der Grundwasserhältnisse sind Maßnahmen zur Grundwassererhaltung zu ergreifen.
- g) Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

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

- a) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m<sup>2</sup> zu beplantende Fläche sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.11 b).

- b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume:** Apfel, Birne, Kirsche u. a. Steinobst - jeweils in Wild- und Veredelungsformen -, Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Walnuss. **Sträucher:** Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hartrieel, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schlehe.

### Hinweise:

- a) Im Plangebiet ist damit zu rechnen, dass 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) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.
- c) 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.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kohlplatte“:

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

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Dachform der Garagen und Carports - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach.
- b) Farbgebung der Dächer: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau, anthrazit und dunkelblau. Grell wirkende oder leuchtende Farben sind unzulässig. Begrünte Dächer und Dächer unter 15° Dachneigung ohne Farbfestsetzung.
- c) Farbgebung der Außenfassaden: leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

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

- a) Einfriedungen  
 Von befahrbaren Verkehrsflächen 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.
- b) Stützmauern  
 Von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

**2.3 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

- a) Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.
- b) Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.

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

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