



Landkreis: Heilbronn
 Gemeinde: Zaberfeld
 Gemarkung: Zaberfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Bitz“

Maßstab 1: 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.
 Projektnummer: 320180015



Untergroupenbach, den 06.03.2018/18.09.2018/18.12.2018

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	06.03.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	23.03.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) von 26.03.2018	bis	26.04.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) von 26.03.2018	bis	26.04.2018
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	18.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	28.09.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) von 08.10.2018	bis	09.11.2018
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	18.12.2018
Genehmigung durch das Landratsamt	am	01.03.2019

Das am 18.12.2018 erlassene
 Satzung wird genehmigt
 (§ 10 BauGB).
 Heilbronn, den 01.03.2019
 Landratsamt
 Ausgefertigt: Zaberfeld, den 20.03.2018
 Thomas Casaszar, Bürgermeister
 Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans
 und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am 15.03.2019
 Zur Beurkundung:
 Thomas Casaszar, Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

— — — — —	Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)	Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u 9 (2) BauGB) Aufteilung unverändert
SO	Sonstiges Sondergebiet Lebensmittelmärkte	Fahrbahn
0,8	Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8	Fuß- und Radweg (bzw. Wirtschaftsweg)
DN	zulässige Dachneigung	Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
HGP	höchster Gebäudesockel als Höchstgrenze	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
— — — — —	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, 23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
→	Gebäudeausrichtung	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
b	besondere (abweichende) Bauweise; siehe Textteil	LR V/E
— — — — —	Baugrenze	Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
St	Stellplätze (nicht überdacht)	Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 26 BauGB)
— — — — —	Füllschema der Nutzungsschablonen	Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil
Art der bauf. Nutzung	Gebäudehöhe	Pflanzzwang (PZE) gem. Textteil
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
Baumassenzahl (BAZ)	Bauweise	landwirtschaftl. Schutzfläche (LwSch) Gebäude u. Einfriedigungen unzulässig
max. Zahl der Wohnungen	Dachform und Dachneigung	
Höhennlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB) (Höhennlagen in Metern (LNN))		
EFH	Erdgeschossfußbodenhöhe gem. Textteil (Höchstgrenze)	

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. 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. 95, 103). Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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 „Bitz“
Planungsrechtliche Festsetzungen**

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
 Sondergebiet Einzelhandel (SO) gemäß § 11 (3) BauNVO. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel- und Getränkeshop (entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans, gefertigt durch RATISBONA Projektentwicklung KG, 28.11.2017). Die Verkaufsfläche des Lebensmittelshops darf maximal 1050 m², die Verkaufsfläche des Shops maximal 50 m² betragen.

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

a) Grundflächenzahl (GRZ)
 Mit wasserundurchlässigem Material befestigte Flächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
 b) Höhe baulicher Anlagen
 Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung des höchsten Gebäudepunkts (HGP) begrenzt. Maßgeblich ist der höchste Punkt des Daches (Dachfirst bzw. Oberkante Dachhaut/Attika).
 Technisch bedingte Aufbauten sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)
 Die Höhenlage baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Normalnullhöhe nach oben begrenzt. Unterschreitungen sind zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungsfeilen im Plan.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise. Zugelassen sind Einzelhäuser bis zu einer Länge von 60 m und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)
 1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
 2. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen wie Eingangsüberdachungen oder Vorbauten sind bei maximal 5m Breite bis zu 3 m zulässig.

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

a) Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür vorgesehenen Flächen (SL) zulässig.
 b) Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Gebäude zur Bereitstellung bzw. Sammlung von Einkaufswagen sowie Überdachungen von Müllbehälterstellflächen, Fahrradständern und technischen Anlagen.

1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind von Gehözen, Einfriedigungen und sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten.

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

- a) Unbelasteter Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 „Bodenarbeiten“ wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.
- b) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- c) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- d) Die Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Ausgleichsfläche) ist als extensive Wiese mit einer geeigneten Gras-Kraut-Mischung anzulegen und maximal 2 (-3) mal zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Mineralische Düngung ist nicht zulässig.
- e) Die nicht überbauten und für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Betriebsklimas entsprechend 1.9 d) zu begrünen, zu bepflanzen und zu pflegen.
- f) Die Befestigung von Stellplätzen (nicht Fahrgassen) darf nur wasserundurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne eine mind. 3 cm breite wasserundurchlässige Abstandstufe ist unzulässig.
- g) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je fünf Stellplätze mindestens ein hochstammiger standortgerechter Laubbaum gemäß Artenverwendungsliste 1.10 c) gepflanzt wird. Einzelpflanzgebiete (vgl. 1.10 b) können angerechnet werden.
- h) Innerhalb des Plangebiets brüten der Feldsperling und der Haussperling. Für diese zwei höhlenbrütenden Vogelarten der Vorwarnliste sind jeweils drei Nistkästen (mit 26 mm und 32 mm Einflugöffnung bis Ende Februar im Eingriffsjahr in der Nähe aufzuhängen, etwa an Bäumen an der Zaber und/oder im Bereich der zwei nach § 33 NatSchG geschützten Feldhecken an der Leonbrunner Straße (L 1103).

Im Bereich der begrünter Außenanlagen, die über ein Drittel der Fläche des Baugebiets einnehmen, sind Hecken und feldgehölzartige Anpflanzungen einheimischer Gehölzarten vorgesehen, die als Ausgleich für den Lebensraumerlust beitragen (s. Umweltbericht 9.2.2 CEF - Maßnahmen).

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

- a) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Auf den mit Pflanzzwang belegten Flächen ist eine Feldhecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern, mit einer Pflanzweite von 1,5 m x 1,5 m anzulegen. (Artenempfehlung siehe 1.10 c)
- b) Pflanzzwang Einzelbäume (PZE): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstammige Laubbäume zu pflanzen und dauern zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.10 c)
- c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: siehe Fallblatt „Heimische Gehölze im Landkreis Heilbronn“, Empfehlungen zur Artenauswahl und Pflanzung. (vgl. Anlage der Begründung oder Download unter www.landkreis-heilbronn.de). Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind regionaltypische Apfel- und Birnensorten unter Beachtung der Feuerbrandproblematik zu verwenden. Alternativ können auch Walnuss- oder Kirschsäume gepflanzt werden.

1.11 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Zur Beurteilung der Schallemissionen der vorliegenden Planung wurde durch das Ingenieurbüro goritzka akustik eine schalltechnische Untersuchung (vgl. Anlage zur Begründung) zum Bebauungsplan erstellt. Abgeleitet aus den Ergebnissen der Untersuchung ist folgende Vorgabe ist einzuhalten:
 - Keine Anlieferung durch LKW > 3,5 t im Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr)

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

Im Lageplan mit (LR V/E) dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können sind nicht zulässig.

Hinweise:

- a) Im Plangebiet können Funde zutage treten, bei denen es sich um meldspflichtige Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) handelt. Solche Funde sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 DSchG).
- b) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentlichen 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.
- c) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- d) Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) wird der Planbereich bei einem extremen Hochwasserereignis (Höchstextrem) überflutet. Die Belange des Hochwasserschutzes sind zu beachten.
- e) Gemäß § 22 Abs. 1 und Abs. 5 StrG sind im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße 1103 (Leonbrunner Straße), keinerlei bauliche Anlagen zulässig (Anbauverbote). Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, usw.
- f) Eingriffe in vorhandene Gehölzbestände dürfen nur außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis Ende Februar) erfolgen.

g) 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.

h) Bei einer Wiederaufnahme des Eisenbahnbetriebs und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z.B. durch Bremsstaube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bitz“:

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

- a) Dachform und Dachneigung entsprechend Planeintrag.
- b) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: ziegelrot, rotbraun, braun, grau bis anthrazit. Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind jeweils unzulässig. Von der Farbfestsetzung sind Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer ausgenommen.

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

Feste Einfriedungen (Zäune) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 0,5 m von der Grenze abzurücken. Zugelassen sind Zäune bis 2,0 m Höhe, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Klauensügetiere in ihrer Bewegungsfreiheit nicht behindern.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind allgemein nur an Gebäuden zulässig. Sie dürfen den festgesetzten höchsten Gebäudepunkt nicht überragen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zwei (2) freistehende Werbeanlagen zulässig. Ihre Abmessungen dürfen eine Höhe von 5,5 m über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und eine breite von 3 m (Ansichtfläche) nicht überschreiten.