



# GEMEINDE LEHRENSTEINSFELD

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 12 BAUGB**

**„SCHLOSSSTRASSE“**

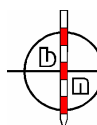
**BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BAUGB**

## TEXTTEIL

### Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 20.01.2016

Dipl. Ing. Andreas Braun  
Beratender Ingenieur BDB



**VERMESSUNGSBÜRO  
BRAUN + NAGEL GmbH**

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt  
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226

# TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung (BGBl. 2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. 2014 I S. 1748).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der seit 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

## B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Hüttäcker“, rechtskräftig seit dem 19.05.1972.

## C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB)

s. Planeinschrieb

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 9(2) BauGB)

#### 2.1 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist Höchstgrenze.

#### 2.2 GEBÄUDEHÖHEN GH (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut) darf höchstens 9,0 m über der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe liegen.

### 3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9(1)2 BauGB)

Die Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude ist parallel zu den eingetragenen Richtungspfeilen zu wählen. Abweichungen bis zu 25° sind zulässig.

### 4. GRUNDFLÄCHE ( § 19 BauNVO)

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeintrag festgesetzt. Gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Anrechnung von Stellplatzflächen in Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

### 5. ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9(1)2 BauGB i. V. m. § 22(4) BauNVO)

Abweichende Bauweise a: Wie offene Bauweise, zulässig sind Gebäude mit höchstens 63,5 m Länge.

### 6. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG (§ 9(1) 20 BauGB)

Parkplätze, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflasterrasen, breitfugigen Pflasterungen, wassergebundenen Decken oder ähnlichem.

## **7. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)**

### **7.1 Einzelbäume:**

Im Sinne der Planzeichnung sind hochstämmige, heimische, standortgerechte Laub- oder Obstbäume gemäß der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die festgesetzten Baumstandorte sind innerhalb des Baugrundstückes variabel, falls Verschiebungen aus funktionalen Gründen erforderlich sind.

### **7.2 Pflanzenauswahlliste (Einzelbäume)**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus sylvestris	Wild-Birne
Salix caprea	Sal-Weide

Apfel-, Birnen-, Zwetschgen- Mirabellen- oder Süßkirschbäume als Halb- oder Hochstamm

## **8. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(1)26 BauGB)**

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) sind bis max. 0,3 m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig, ebenso die zur Bewältigung der Höhenunterschiede zu den Straßen notwendigen Böschungen bis zu einer Tiefe von max. 3 m.

## **D. HINWEISE**

### **1. Grundwasser**

In Baugruben und Gräben sind Zutritte von betonangreifendem Schicht- oder Grundwasser nicht auszuschließen. Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 37(4) Wassergesetz Baden-Württemberg).

#### **Bergbau**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Lehensteinsfelder Grubenfeld IV“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg. Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesem Feld bisher nicht statt und ist auf absehbare Zeit nicht zu erwarten.

#### **Geotechnik**

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene und lehmerfüllte 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 Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrubeneigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösungen im Untergrund sollte eine Versickerung nur bei ausreichendem Kenntnisstand über die tatsächlichen geologischen Verhältnisse in Erwägung gezogen werden.

### **2. NIEDRIGENERGIEBAUWEISE**

Im Sinne des lokalen Immissions- und Klimaschutzes wird empfohlen, die geplanten Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen.

### **3. BARRIEREFREIE BAUWEISE**

Angesichts der steigenden Zahl älter werdender Menschen und Menschen mit körperlichen als auch sensorischen Einschränkungen wird empfohlen, die geplanten Wohngebäude und das Wohnumfeld in barrierefreier Bauweise auszuführen. Barrierefreies Bauen ist die Voraussetzung für Prävention, Erhalt und Förderung einer selbständigen Lebensführung auch bei zunehmendem Unterstützungsbedarf in allen Lebens- und Altersphasen.

### **4. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE**

Auf die Meldepflicht von möglichen Funden nach § 20 DSchG wird hingewiesen.