Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 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 Baunutzungsverordnung (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 „Grantschener Straße; Nord“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Mischgebiet (MI/E) gemäß § 6 BauNVO mit Einschränkung gemäß § 1 (5) BauNVO.

Anlagen nach § 6 (2) Nr. 5 - 8 (Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) sind unzulässig.

Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 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.

a) Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Flächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

b) Höhe baulicher Anlagen

- bei Festsetzung SD (Satteldach):
Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), der Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut (TH) sowie der Firsthöhe (FH = höchster Gebäudepunkt) jeweils in Normalnullhöhe nach oben begrenzt. Die Traufhöhe (TH) ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten. Unterschreitungen sind zulässig.

- bei Festsetzung GD (geneigtes Dach):
Die max. Gebäudehöhe (HGP = Firsthöhe bzw. Oberkante geneigtes Dach) ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe festgesetzt. Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen.

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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 (auf Hinweis h) wird verwiesen).

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

a) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.
Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer max. Gebäudelänge von 15m und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

b) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.
Zugelassen sind Einzelhäuser ohne Längenbeschränkung, aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b_2).

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In Teilen des Plangebiets ist die zulässige Zahl der Wohnungen auf drei Wohnungen im Einzelhaus begrenzt.

1.6 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

a) 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.

b) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen als Abstell- und Lagerplatz genutzt werden, sofern andere Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. andere rechtliche Vorgaben dies zulassen.

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

a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss bei geschlossenen Seitenwänden 2,5 m und bei offenen Seitenwänden 0,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

b) Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür ausgewiesen Flächen (Planeinschrieb St) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

c) Nebenanlagen, sofern Gebäude im Sinne des § 2 (2) LBO, sind nur auf der straßenabgewandten nicht überbaubaren Grundstücksfläche und nur bis zu einer Größe von maximal 40 m² zulässig.

1.8 Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 10 und 11 BauGB)

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Nutzung, von mehr als 0,6 m über Straßenhöhe, freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume.

1.9 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zweckgebundene bauliche und sonstige Anlagen sind zulässig.

1.10 Flächen für Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Um den durch Überbauung resultierenden Retentionsraumverlust auszugleichen, ist auf den festgesetzten Flächen durch Absenkung des Geländes insg. ein ca. 720m³ großes Retentionsvolumen herzustellen. Dabei ist der Mutterboden abzuschieben und seitlich zu lagern. Die Aushubtiefe beträgt zwischen ca. 0,1m und ca. 1,1m (vgl. Wasserwirtschaftliche Untersuchung, Anlage der Begründung). Der Mutterboden ist nach dem Aushub des Retentionsvolumens fachgerecht wieder einzubauen und die Fläche mit einer heimischen Grasmischung einzusäen.

1.11 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). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.

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. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig

e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

f) Auf dem als Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Gewässerrandstreifen ist der vorhandene Bewuchs auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Freie Flächen sind mit Gehölzen gemäß Artenempfehlung 1.12 b) als unregelmäßiger Gehölzbestand zu bepflanzen oder durch Sukzession die Entwicklung einer Hochstaudenflur zu fördern.

g) Die nach § 9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzte Fläche auf dem Flurstück 3197 dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Sie ist zur naturnahen extensiven Wiesenfläche zu entwickeln und zu unterhalten. Bauliche Anlagen oder sonstige Nutzungen sind nicht zulässig. Freie Flächen sind mit unregelmäßigen Gehölzgruppen zu bepflanzen (Artenauswahl gemäß Artenempfehlung 1.12 b).

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

a) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit einer zweireihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen (Artenempfehlung siehe 1.12b).

b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Sträucher:** Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schlehe.

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

a) Das im Lageplan mit einem „GR, FR“ überplante Flurstück 2898 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flst. 2897 zu belasten.

b) Die im Lageplan mit „LR AW“ dargestellte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Gruppenkläranlage Sulmtal zu belasten.

c) Die im Lageplan mit „LR TK“ dargestellte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG zu belasten.

Hinweise:

a) Im Bereich Grantschener Straße 24 befindet sich die ehemalige Brückenmühle (Kulturdenkmal-Prüffall). Bei Bodeneingriffen sind archäologische Dokumente der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Siedlungs- und Wirtschaftskultur zu erwarten, denen gegebenenfalls Kulturdenkmaleigenschaft zukommen kann. Bei Bodeneingriffen ist das Regierungspräsidium frühzeitig zu beteiligen und ggf. Gelegenheit zu geben, archäologische Untersuchungen durchzuführen.

b) Grundwasserableitungen - 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 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 (1) und (6) WG).

c) 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.

d) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen. Mit einem geringen Grundwasserflurabstand muss gerechnet werden.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder 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 Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

e) Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Sülzbacher Grubenfeld II“, das zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium. Eine Aufsuchung von Steinsalz fand im Bereich des Bebauungsplans bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplans aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BbergG) vom 13. August 1980 (BGBl I S. 1310) würde Schadenersatz nach § 115 ff. BbergG geleistet. Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bestehen.

f) Immissionen aus dem Betrieb und Unterhaltung der Stadt-/Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Stadtbahn haben auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

g) Das Plangebiet befindet sich in Zone III des fachtechnisch neu abgegrenzten Wasserschutzgebiets LUBW-Nr. 66. Auf die allgemein in Zone III geltenden Schutzbestimmungen und die RiStWag 2002 (Richtlinie für die Anlegung von Straßen in Wassergewinnungsgebieten) wird verwiesen.

Auf hochstehendes sowie möglicherweise betonangreifendes Grundwasser wird hingewiesen.

h) Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der HQ100-Linie und ist ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet. Der errechnete Wasserspiegel der Sulm erreicht bei einem HQ100 eine Höhe von 176,92 müNN.

In hochwassergefährdeten Gebieten müssen die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils geltenden Fassung bei Planung, Ausführung und Nutzung beachtet werden.

Da die Hochwassergefährdung in diesem Bereich bekannt ist, geschieht die Bebauung auf eigene Gefahr und eigenes Risiko. Spätere Schutzmaßnahmen durch das Land oder die Förderung von Schutzmaßnahmen sind somit ausgeschlossen.

i) Mutterboden, der bei Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

Da bei Baumaßnahmen hochwertige Böden (Auenlehm) in Anspruch genommen werden und die Eingriffsfläche größer als 5000 m² ist, wird nach DIN 19639 empfohlen, für die geplanten Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen. Auf diese Weise wird ein fachgerechter Umgang mit den Böden sichergestellt, die Eingriffe in diese minimiert und der Erfolg eingriffskompensierender Maßnahmen gewährleistet.

j) Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

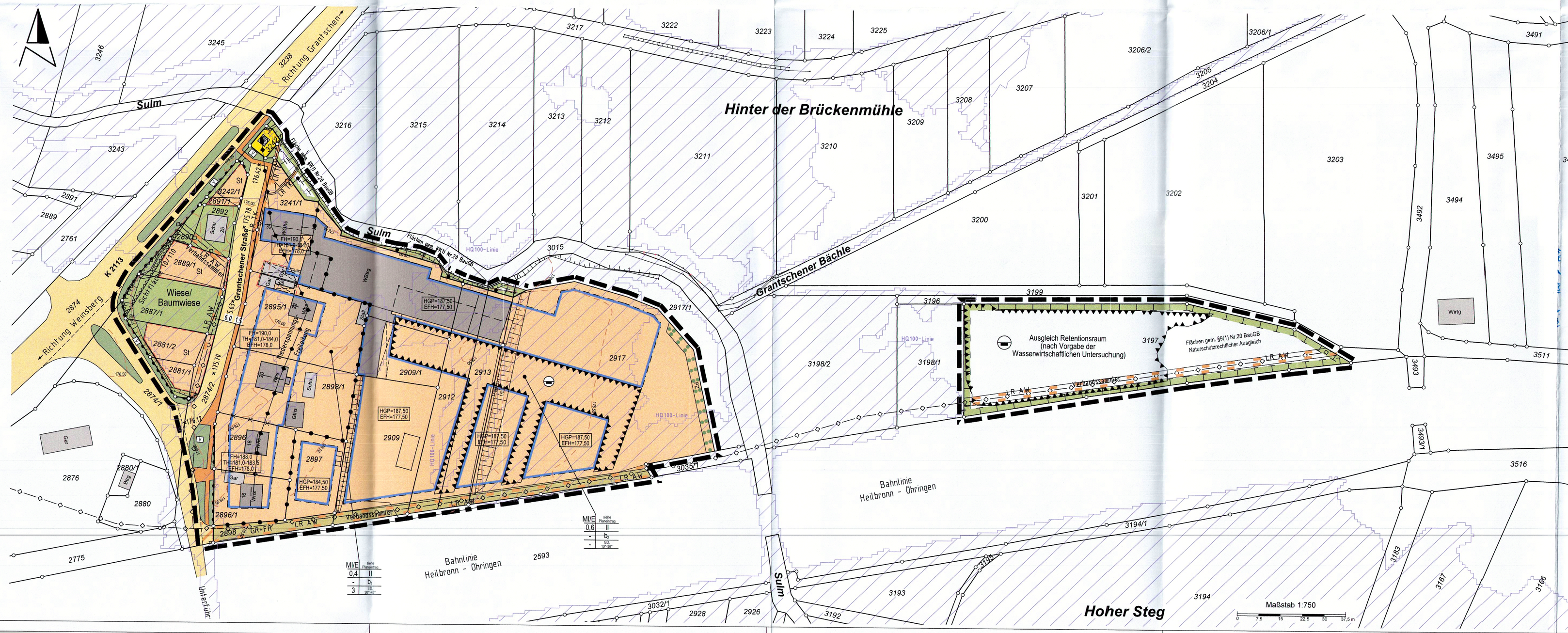
In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Befeuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen (z.B. Retentionsraum) im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.



ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räuml.Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
- MI/E — Mischgebiet mit Einschränkung
- Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO) (§ 2 (4) SB) und § 74 (1) LBO)
  - 3 — max. Zahl der Wohnungen je Einzelhaus
  - 0,4 — Grundflächenzahl: Höchstens hier z.B 0,4
  - DN — zulässige Dachneigung
  - SD — Satteldach
  - GD — Geneigtes Dach
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
- Abgrenzung der unterschiedlichen Freiabstrungen
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO) u.§ 9 (1) 2 BauGB)
  - b — besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil 1.4
  - Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
  - Art der baul. Nutzung
  - Grundflächenzahl GRZ
  - Geschossezahl
  - Bauweise
  - max. Zahl der Wohnung je Geb.
  - Dachform und Dachneigung
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB) Höhenangaben in Metern (LNN)
  - FH — Firsthöhe gem. Textteil 1.3 (Höchstgrenze)
  - TH — Traufhöhe gem. Textteil 1.3 (Höchstgrenze)
  - EFH — Erdgeschossfußbodenhöhe gem. Textteil 1.3 (Höchstgrenze)
  - HGP — höchster Gebäudepunkt gem. Textteil 1.3 (Höchstgrenze)
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
  - GR+FR — Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flst. 2897
  - LR AW — Leitungsrecht Abwasser zugunsten des Zweckverbandes Gruppenkläranlage Sulmtal
  - LR TK — Leitungsrecht Telekommunikation zugunsten des Versorgungsträger
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
- Einfahrten an Straßeneinmündungen: Sichtfelder sind von jeder Bebauung und Nutzung mit. 0,6 m über Fahrbahn

- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u 9 (2) BauGB) Aufteilung unverbindlich
  - Gehweg
  - Fahrbahn
  - P — Parkplatz
  - VT — Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
  - Gemischt genutzte Verkehrsanlage
  - Privatweg
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereich-Notlegung ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)
  - Ga — Garagen/Stellplätze
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und -Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)
  - Umformerstation
- Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)
  - Niederspannungs-Freileitung
  - unterird. Ver-/Entsorgungsleitung, Art siehe Einschrieb im Plan
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) Eigentumsverbindlich siehe Planeinschrieb
  - Private Grünfläche Nutzungsweck siehe Planeinschrieb
- Flächen für Abgrabungen (§ 9 (1) 17 BauGB)
  - Abgrabung für Ausgleich Retentionsraum gem. Wasserwirtschaftlicher Untersuchung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
- Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
  - Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
  - HQ100 Linie — progn. Überflutungsfläche bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis

2.Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grantschener Straße; Nord“:

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

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder Flachdach.

b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

c) Gebäudeabstandsflächen zu befestigten öffentlichen Verkehrsflächen von weniger als 1,5 m Breite sind gärtnerisch bzw. durch Rankgewächse so zu gestalten, dass mindestens 40 % der sichtbaren Wandfläche verdeckt sind.

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

a) Einfriedigungen

Als Einfriedigung sind ausschließlich Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern – auch mit darin einbezogenem Maschen- oder Knüpfdraht – bis 1,2 m Höhe zulässig. Von Fußwegen, befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit festen Einfriedigungen 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

Stützmauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Stützmauern eine Höhe von 0,3 m über der öffentlichen Verkehrsfläche nicht übersteigen. Von öffentlichen Fußwegen, öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (Paragraph 37 Absatz 1 Landesbauordnung) wird wie folgt erhöht:

1) Für Wohnungen über 35 Quadratmetern Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze.

2) Für Wohnungen über 80 Quadratmetern Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Ellhofen
Gemarkung: Ellhofen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Grantschener Straße; Nord

Maßstab 1 : 750

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 3 09297 000

Käser ingenieure
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, 09.03.2010/14.05.2013/22.10.2020

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	12.01.2010
Örtsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	22.01.2010
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) vom 29.03.2010	bis	29.04.2010
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) vom 29.03.2010	bis	29.04.2010
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	14.05.2013
Örtsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	21.06.2013
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom 01.07.2013	bis	01.08.2013
Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 (2), § 4a (3) BauGB)	am	22.10.2020
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4 a (3) BauGB) vom 07.12.2020	bis	18.01.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	21.10.2021

Ausgefertigt: Ellhofen, den 27.10.2021

Wolfgang Rapp, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am 27.11.2021

Zur Beachtung:

Wolfgang Rapp, Bürgermeister