## Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149), vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376), durch Verordnung vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15. Dez. 1997 (GBl. S. 521) und vom 19. Dez. 2000 (GBl. S. 760). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**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. Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB „Steinsfelder Straße 5 bis 7" Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Auf der durch Baugrenzen umgrenzten bebaubaren Grundstücksfläche und den mit GaN bezeichneten Flächen sind die im Bauantrag vom 31.03.2004 dargestellten Anlagen zulässig.

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

Siehe Einschrieb im Plan.

**1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)**

a) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Lageplan als Normalnullhöhe (NN) festgesetzt. Sie ist Höchstgrenze, Abweichungen nach unten sind bis max. 0.5 m zulässig.

b) Die maximale Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut (TH) ist im Lageplan als Normalnullhöhe festgesetzt und muss auf mindestens 2/3 tel der Gebäudelänge eingehalten werden.

c) Die Firsthöhe bei Sattel- und Walmdächern bzw. der höchste Gebäudepunkt bei Flach-, Pult- oder Pyramidendächern (HGP) ist im Lageplan als Normalnullhöhe (NN) festgesetzt. Sie ist Höchstgrenze, Abweichungen nach unten sind zulässig.

**1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Siehe Einschrieb im Plan.

**1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

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

offen, zugelassen sind nur Einzelhäuser ( E ).

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen im Einzelhaus.

**1.8 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 3,5 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

**1.9 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 (1) Nr. 26 und § 126 (1) BauGB)**

Verkehrszeichen und die Haltevorrichtungen für Straßenbeleuchtung einschließlich Zubehör und erforderliche Leitungen sind bis zu 0,50 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugrundstück ohne Entschädigung zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

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

Nebenanlagen und Garagen – jeweils eingeschossig – sowie überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür vorgesehenen Flächen (GaN) zulässig.

**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 oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je drei Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung 1.12 c) gepflanzt wird.

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

d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

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

a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.12 c)).

b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 50 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.12 c))

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

**1.13 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Der befestigte Anschluss an befahrbare öffentliche Verkehrsfläche darf bei einem Anschluss 7,0 m, bei zwei Anschlüssen 9,0 m breit sein.

**Hinweis:**

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 Landesdenkmalamt ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.

b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG).Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig, d.h. vor Ausführung der unteren Wasserbehörde (Landratsamt – Umweltschutzamt) anzuzeigen.

c) Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Benzenmühler Grubenfeld II" und „Sülzbacher Grubenfeld III", die 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 13.08.1980 (BGBl 1 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.

# 2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinsfelder Straße 5 bis 7":

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

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag.

b) Dachform und Dachneigung von Garagen, Nebengebäuden und überdachten Stellplätzen ausschließlich Flachdach oder geneigtes Dach, maximale Dachneigung 18°.

c) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

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

**2.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Entlang befestigter öffentlicher Verkehrsflächen sind Mauern bis max. 0,3 m über Verkehrsfläche zulässig. Tote Einfriedigungen von mehr als 0,3 m Höhe sind 1,5 m von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken und einzugrünen.

**2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Aufschüttungen - auch im Anschluss an Gebäude - dürfen eine Höhe von 1,6 m nicht übersteigen.

**2.4 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.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 1,5 Stellplätze erhöht, bei der Entstehung von Bruchzahlen ist aufzurunden.