



Gemeinde

Hüffenhardt

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Am Berg - Erweiterung“

Gemarkung Hüffenhardt

Textlicher Teil:

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

Satzung

Planstand: 01.10.2018

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 4169),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) m.W.v. 01.01.2018

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB, Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss am 19.07.2018
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am 26.07.2018
3. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
 - 3.1 Bekanntmachung am 26.07.2018
 - 3.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung vom 02.08.2018 bis 03.09.2018
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am 25.10.2018
5. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 08.11.2018

Zur Beurkundung
Hüffenhardt, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.2 GFZ - Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

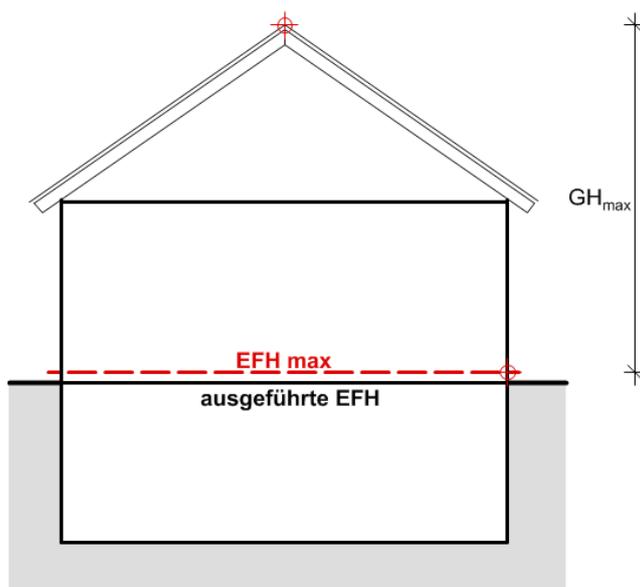
2.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenlagen der Hauptgebäude werden durch maximale Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH_{max}) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Abweichungen nach unten mit der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe sind zulässig.

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch maximale Gebäudehöhen (GH_{max}) entsprechend Planeintrag.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}). Abweichungen nach unten mit der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe sind zulässig.

Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der First als höchster Punkt eines mehrseitig geneigten Daches. (Bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Dachflächen, bzw. bei versetzten Pultdächern der obere Schnittpunkt des senkrechten Dachversatzes mit der Oberkante der Dachhaut.)



3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

E = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäudehaupt- / Firstrichtung, ist nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Garagen

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Abstand von Garagenvorderfront zur Straßenbegrenzungslinie / öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen, im Falle sonstiger Garagenseiten mindestens 2 m.

4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 40 m³ umbauten Raum zulässig.

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

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wie folgt beschränkt:

- max. 2 WE je Wohngebäude

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Zu- und Ausfahrtsverbote

Zu- und Ausfahrtsverbote gemäß Planeintrag. In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Grundstückszufahrten unzulässig.

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

7.1 Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten und das Einwandern von Zauneidechsen zu verhindern.

Vorsorglich sind vor dem Fällen des großen Obstbaumes ein Fledermausflachkasten und eine als Winterquartier geeignete Fledermaushöhle an den Gebäuden oder großen Bäumen im Umfeld aufzuhängen. Unmittelbar vor der Fällung des Obstbaumes ist dieser von einem Fledermaussachkundigen auf überwinternde Fledermäuse zu untersuchen. Sollten winterschlafende Fledermäuse vorgefunden werden, sind diese zu bergen und in die Fledermaushöhle umzusiedeln. Nach der Freigabe durch den Gutachter darf der Baum gefällt werden.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

7.2 Reduzierung der Befestigungsflächen

Zur Reduzierung der Befestigungsflächen wird der Garagenabstand zum Rand der Verkehrsfläche auf einen Mittelwert von max. 8,00 m begrenzt.

7.3 Wasserdurchlässige Beläge

Die Befestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen, Hofflächen und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszustatten, sofern durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

7.4 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist mit insektenschonender Beleuchtung entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.

7.5 Trennkanalisation

Dachflächen sind an die Trennkanalisation (Oberflächenwasserableitung) anzuschließen.

8. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Pflanzgebot auf Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist die Anpflanzung mindestens eines mittel- bis großkronigen Obstbaumes oder heimischen Laubbaumes vorzunehmen.

Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 1,50 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug der Gebäude zu vollziehen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform werden nur mehrseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zugelassen.

Für Garagen sind zusätzlich begrünte Flachdächer zulässig.

1.2 Dachgestaltung

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Ihre Breite darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten

1.3 Dachdeckung

Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden.

Die Verwendung von Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

1.4 Fassaden

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

3. Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Darüber hinaus sind Stützmauern nur gestaffelt gemäß den Regelungen zur Böschungsneigung und Erläuterungsskizze unter 4. zulässig.

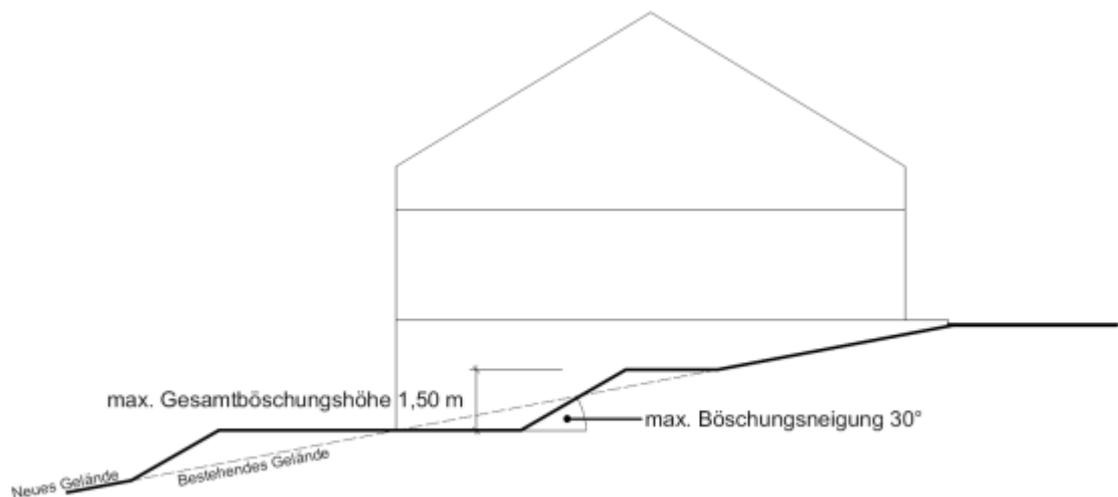
Hinsichtlich der Höhe von Einfriedigungen und Stützmauern sind darüber hinaus die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

4. **Geländeänderungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Als natürliches Gelände gilt die Geländeoberfläche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. Die Gebäude- und Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen. Zu Nachbargrundstücken sind nur Böschungen bis zu einer Neigung von 30° zulässig.

Ausnahmen werden nur beim Nachweis schwieriger topografischer Verhältnisse oder Angleichungserfordernissen gestattet.

Böschungen, die durch die Anlage von Straßen, öffentlichen Wegen und Plätzen entstehen, sowie die bergseitige Verfüllung zwischen Gebäude und Erschließungsstraße sind von dieser Regelung ausgenommen.



5. **Verwendung von Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

6. **Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

7. **Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird wie folgt erhöht:

- Für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche auf 1,0 Stellplatz

- Für Wohnungen über 50 m² Wohnfläche und unter 100 m² Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze
- Für Wohnungen über 100 m² Wohnfläche und freistehende Einfamilienhäuser auf 2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Ermittlung eine Bruchzahl, ist aufzurunden.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Gemeinde und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden und Bodenaushub können verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV).

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

4. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen

6. Regenwasserzisternen

Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.

Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das DVGW Regelwerk W 400-1-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W555 zu beachten.

7. Einfriedungen

Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

Aufgestellt:

Hüffenhardt, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de