



GEMEINDE LEHRENSTEINSFELD

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**SÜDLICH DER
SCHLOSSTRASSE**

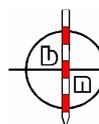
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

T E X T T E I L

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 13.09.2024

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

B. AUFHEBUNG

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungsrechtliche Festsetzungen werden aufgehoben.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 9(3) BauGB)

1.1 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (§18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhen EFH (Fertigfußboden) dürfen max. 1,5 m höher liegen als das im Mittel gemessene, vorhandene Gelände im Bereich der geplanten Gebäudegrundfläche.

1.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

1.2.1 TRAUFHÖHEN TH:

Von der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand als Höchstgrenze, einzuhalten auf min. 2/3 jeder Trauflänge: siehe Planeinschrieb.

1.2.2 FIRSHÖHE FH:

Von der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum First als Höchstgrenze: siehe Planeinschrieb.

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

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser mit höchstens 16 m Länge und Doppelhäuser mit höchstens 9 m Länge je Doppelhaushälfte.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9(4) BauGB)

Garagen, Carports und offene Kfz-Stellplätze sind auch auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist dabei ein Mindestabstand von 1,5 m zu einzuhalten.

Die Festsetzungen unter H.5. „Unbebaute Flächen, Vorgärten“ sind zu beachten.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9(1)6 BauGB)

Je Einzelwohnhaus sind max. 3 Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnung zulässig.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1)20 BauGB)

6.1 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien:

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, die potenziell Schwermetalle freisetzen, sind zur Vermeidung unnötiger Schadstoffbelastungen des Grundwassers unzulässig.

6.2 Wasserdurchlässige Beläge:

Stellplätze und ihre Zufahrten sind so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser – sofern nicht schädlich verunreinigt - versickern kann. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o. ä. zu erstellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

6.3 Insektenschonende Beleuchtung des Plangebiets:

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

6.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Flächenhafte Stein- / Kies- / Splitt- und Schottergärten sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind - sofern sie nicht für Stellplätze oder bauliche Nebenanlagen benötigt werden - zu mindestens 30 % (Vorgärten) bzw. 50 % (sonstige Grundstücksflächen) mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

6.5 Fassaden- und Dachgestaltung

Auf grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben ist im Hinblick auf die Gestaltung der Fassaden und Dachdeckung zu verzichten. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

D. HINWEISE

1. Bodenfunde

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 DSchG wird hingewiesen.

2. Grundwasser

Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 43(6) Wassergesetz Baden-Württemberg).

3. Klimaschutz

Auf die Erfüllung der Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gem. § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen. Die in der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) getroffenen ergänzenden Bestimmungen zum § 23 KlimaG BW sind zu beachten.

4. Artenschutz

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG). Beim Abbruch bestehender Gebäude oder bei der Bebauung bisher unversiegelter Flächen, besteht die Pflicht, die Belange des Artenschutzes zu prüfen. Eine projektbezogene spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist insbesondere für europäische Vogelarten und Fledermäuse durchzuführen.

5. Schutzfrist

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

6. Niedrigenergiebauweise

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

7. Geotechnik

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

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8. **Bergbau**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Lehrensteinsfelder 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 im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

9. **Vogelkollisionsschutz**

Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu sind zu finden unter:

https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf.

Die Erforderlichkeit von Vogelschutzglas ist bei den Einzelbaugenehmigungen zu überprüfen.

10. **Retentionszisternen**

Um eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für den Bau von Regenrückhaltebecken oder weitere Retentionsmaßnahmen zu vermeiden, wird der Bau einer Retentionszisterne auf den jeweiligen Baugrundstücken empfohlen.

E. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9(6) BauGB)**

1. **Kulturdenkmal „Schloßstraße 9“**

Im Geltungsbereich befindet sich das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Schloßstraße 9“ (herrschaftliches Amtshaus, zweigeschossig verputzter Bau mit Halbwalmdach, im Inneren z. T. bauzeitliche Ausstattung, erbaut um 1770, Lehrerwohn- und Schulhaus seit 1850).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

F. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (GBl. S. 422).

G. AUFHEBUNG

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden aufgehoben.

H. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. DÄCHER (§ 74(1)1 LBO)

1.1 Dachform:

Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- oder Zeltdächer zulässig. Bei Satteldächern sind auch höhenversetzte Dachflächen mit unterschiedlicher Dachneigung zulässig, wenn der Versatz am Dachfirst max. 1,5 m beträgt. Bei Walmdächern ist auch die Unterform Krüppelwalmdach zulässig. Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind andere Dachformen zulässig.

Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

1.2 Dachgauben und Quergiebel:

Die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/3 der Trauflänge, die Summe der Dachgaubenlänge je Traufseite darf max. 1/2 der Trauflänge betragen. Dachgauben müssen vom Ortgang min. 1,5 m abgerückt sein.

Der obere Anschluss der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muss min. 0,6 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

1.3 Dächer von Garagen und Carports

Dächer von Garagen und Carports mit einer Dachneigung unter 8° sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht mit Solaranlagen versehen sind. Die Substratdicke muss mindestens 10 cm betragen (§ 9(1) 20 BauGB).

2. FASSADEN (§ 74(1)1 LBO)

Grelle Farbtöne, glänzende und lichtreflektierende Materialien sind außer für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nicht zulässig. Holzhäuser in Blockhausbauweise, die mit rundem Stammholz errichtet werden, sind nicht zulässig.

3. WERBEANLAGEN (§ 74(1)2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

4. MÜLLBEHÄLTERABSTELLPLÄTZE (§ 74(1)3 LBO)

Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht vom öffentlichen Straßenraum z. B. durch Eingrünungen abzuschirmen.

5. UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGÄRTEN (§ 74(1)3 LBO)

Die Flächen zwischen den Baugrenzen und den Verkehrsflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausnahmen sind zulässig für Stellplätze und Grundstückszufahrten bis zu 10 m Breite. Dabei ist mindestens nach jeweils 3 Stellplätzen ein 1 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.

6. EINFRIEDUNGEN (§ 74(1)3 LBO)

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.

7. RUNDFUNK- UND FERNSEH-ANTENNEN (§ 74(1)4 LBO)

Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung möglich ist. Ausgenommen davon sind Parabolantennen (Satellitenempfangsanlagen), wenn sie zu ihrer Umgebung farblich keinen Kontrast bilden. Je Einzelhaus-, je Doppelhaus und je Hausgruppe ist nur eine Parabolantenne zulässig.

Wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung nicht möglich ist, ist je Einzel- und je Doppelhaushälfte nur eine Außenantennenanlage zulässig.

8. STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 37(1) und § 74(2)2 LBO)

Für Wohnungen wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze erhöht.

Hinweis: Stellplätze im Zufahrtsbereich vor Garagen bzw. Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt, wenn die Tiefe der Zufahrt einer Stellplatzlänge von 5,0 m entspricht und das Gefälle dieses Stellplatzes 6 % nicht überschreitet. Sogenannte „gefangene Stellplätze“ für verschiedene Wohnungen sind unzulässig. Die jeweils notwendigen Stellplätze verschiedener Wohnungen müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 16.05.2024
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 16.05.2024

Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse nach
§ 13 a (3) Nr. 1 BauGB mit Hinweis zur Verfahrensführung nach
§ 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) ohne Durchführung einer
Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB am 31.05.2024

Ortsübliche Bekanntmachung von Zeit und Ort, wo sich die Öffentlichkeit
über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen
der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb
einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann gem. § 13 a (3) BauGB am 31.05.2024

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB am 29.05.2024

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB
und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB am 16.05.2024

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von
Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB Amtsblatt Nr. 22
am 31.05.2024

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom 03.06.2024 bis 03.07.2024

Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB am Do, 26.09.2024
Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB am 26.09.2024

Ausfertigung: Lehrensteinsfeld, Freitag den 27. September 2024



.....
Bürgermeister Krummhauer

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse
und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB Amtsblatt Nr. 40
am 04.10.2024

Zur Urkunde: Lehrensteinsfeld, den 4. Oktober 2024



.....
Bürgermeister Krummhauer