

Landkreis: Hohenlohekreis
Stadt: Neuenstein
Gemarkung: Kleinhirschbach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Am Hirschbach“

Maßstab 1: 500

VORENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Ingenieurbüros für Vermessung und Stadtplanung Käser, Untergruppenbach, zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 320240719



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, den 16.12.2024

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	16.12.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	17.01.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	20.01.2025 bis 20.02.2025
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom	20.01.2025 bis 20.02.2025
Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom bis
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am

Ausgefertigt: Neuenstein, den

Nicklas, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB)

am

Zur Beurkundung:

Nicklas, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394) 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26,41). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

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 „Am Hirschbach“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

a) Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)

b) Höhe baulicher Anlagen (vgl. Planeinschrieb bzw. Schema-Schnitt)

- bei Satteldach (SD), versetztem Satteldach (vSD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD)

DN 20° - 40°

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Dachfirst) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (HGP).

- bei Pultdach (PD) DN 5° - 15°

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/Attika) muss mindestens 1 m unter der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen.

Technische notwendige Dachaufbauten (z.B. Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen) und Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind über die festgesetzte Höhe hinaus zulässig. Diese Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Aufbauhöhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe - EFH (= Rohfußbodenhöhe) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan in Normalnullhöhe (m üNN) und als Höchstmaß festgesetzt.

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

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

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

Besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise. Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 20 m und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

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

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

1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO:

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch

1. untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie
2. Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten und Terrassen, wenn sie nicht breiter als 5 m sind und von Nachbargrenzen mind. 2 m entfernt bleiben, um bis zu 3 m überschritten werden.

Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss in allen Fällen mindestens 2 m betragen.

1.8 Nebenanlagen, Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Garagen muss mind. 3 m, der von überdachten Stellplätzen (Carports) ohne geschlossene Außenwände mind. 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Maßgebend dafür ist die Vorderkante der Dachüberstände.

c) Nicht überdachte Stellplätze sind – im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche – allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Vorgaben nach 1.9 a) sind zu beachten.

d) Nebenanlagen, sofern als Gebäude beabsichtigt, sind bis zu einer Größe von maximal 40 m³ auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

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

a) Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die offenen Stellplätze dürfen nur mit einer dauerhaft wasserdurchlässigen Flächenbefestigung (Rasengitter, Rasenpflaster, Dränpflaster oder ähnlichem) erstellt werden.

Die Verwendung von Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge oder Flächenanteile ist hierbei unzulässig.

b) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

c) Durch Baumaßnahmen bedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu beschränken.

Verdichtete Bereiche sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen wieder wirkungsvoll zu lockern.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

- d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- e) Für Fenster- und Glasflächen die größer als 2m² sind und zu den nördlichen, östlichen und südlichen Außenbereichsflächen hin geplant sind, ist Vogelschutzglas der Kategorie 1 zu verwenden.
- f) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff bei der Dacheindeckung (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- g) Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem

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

- a) Pflanzzwang Einzelbäume (PZ/E): Auf jedem Baugrundstück sind zwei gebietsheimische, standortgerechte, hochstämmige Obst- und/oder Laubbäume zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die örtliche Lage im Lageplan (durch Planzeichen festgesetzten Stellen) ist nicht bindend. Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzenliste 1 (siehe Festsetzung 1.10 f) zu entnehmen.
- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind flächig mit gebietsheimischen, standortgerechten, Gehölzen zu bepflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Notwendige Stützmauern zur Modellierung des Geländes sind in den Pflanzflächen zulässig. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzenliste 2 (siehe Festsetzung 1.10 f) zu entnehmen.
- d) Hinweis zu den Pflanzzwängen:

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg sind zu beachten.

- e) Private Grünfläche: Die als private Grünfläche gekennzeichnete Fläche ist mit einer artenreichen Blütmischung als Wiese anzusäen und dauerhaft zu pflegen. Nebengebäude sowie bauliche Anlagen wie beispielsweise Stützmauern sind unzulässig.
- f) Pflanzlisten:

Pflanzenliste 1: Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel
Prunus avium	(Vogel-)Kirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Birne
Salix caprea	Salweide
Sorbus torminalis	Elsbeere
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Pflanzengröße: Stammumfang mind. 12-14 cm	

Pflanzenliste 2: Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylsteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose

Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzengröße: zweimal verschult

Hinweis

Als Schutzmaßnahme gegen Feuerbrand ist auf die Pflanzung von Wirtspflanzen zu verzichten. Hierzu zählen Wildapfel, Wildbirne, hochanfällige Sorten wie Engelsberger, Champagner Bratbirne, Gelbmöstler oder oberösterreichische Wasserbirne sowie hochanfällige Ziergehölze wie Mispel, Zier- oder Scheinquitte, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn und Feuerdorn.

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

Im Bereich der im Plan festgesetzten Zu- und Ausfahrtsverbote sind Grundstücks zu- und -ausfahrten sowie Zugänge unzulässig. Eine Befestigung der Grünflächen zur Anlegung von Zugängen und Zufahrten ist nicht zulässig.

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

Die im Lageplan mit „LR“ dargestellten Flächen sind zur Ableitung des Abwassers in einem unterirdischen Kanal mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neuenstein zu belasten.

1.13 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lüftungseinrichtungen für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer zum Schutz vor Straßenverkehrslärm im Nachtzeitraum

Für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer im Plangebiet sind geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

Hinweise:

a) Im Plangebiet können Funde zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) handelt. Solche Funde sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 DSchG).

b) Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG v. 03.12.2013).

Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldränagen sind nicht zulässig.

Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abdichtung nach a.a.R.d.T) vorzusehen.

c) Die aktive und passive Nutzung von Solarenergie wird im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bebauung empfohlen und durch die Südorientierung des Baugebiets begünstigt.

d) 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.

e) Mutterboden der beim Bau der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten. Bei der technischen Durchführung ist die DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

f) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Interesse empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.

g) An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mindestens zweitweise, (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden) resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind von den zukünftigen Anwohnern auf jeden Fall als ortsüblich hinzunehmen.

h) Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar,

dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden.

Zur Reduzierung der Versiegelung sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien und Vlies) in den Garten- und Grünflächen nur zur Anlage von Gartenteichen zu verwenden.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hirschbach“:

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 (DN 20° – 40°) oder begrüntes Flachdach (bis DN 10°). Freistehende überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdachkonstruktionen (DN max. 10°) zu versehen (Dachbegrünung bei Carports nicht zwingend).

b) Farbgebung der Dächer: rot, rotbraun, braun, anthrazitfarben. Solare Energiegewinnungsanlagen sind hiervon ausgenommen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

c) Dachaufbauten: Mit den Außenkanten von Dachgauben ist mindestens ein Abstand von 0,75 m in der Höhe vom First und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten.

d) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

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

a) Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus gebietsheimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) – auch mit darin einbezogenem Maschen- oder Knüpfdraht – bis 1,5 m Höhe zulässig.

Von Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (d.h. nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) ist mit jeglichen Einfriedungen 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 (Durchschlupf).

b) Stützmauern

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschten.

Von öffentlichen Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 1,5 Stellplätze/Wohnung erhöht.