



1. Bebauungsplan „Ob dem Schwaigerner Weg, Neubearbeitung“

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**
Flächen für den Gemeinbedarf. Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen, die kirchlichen und kulturellen Zwecken dienen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**
- Grundflächenzahl: Siehe Einscrieb im Plan.
Aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellte Stellplätze sind bei der Berechnung der Grundfläche nicht anzurechnen (§ 19 (4) 3 BauNVO).
 - Zahl der Vollgeschosse: Siehe Einscrieb im Plan.
 - Höhe baularcher Anlagen
Die zulässige Höhe baularcher Anlagen ist differenziert nach der geplanten Dachform festgesetzt (vgl. Schemaschnitt zur Höhenfestlegung)
 - bei Dachform Sattel-/Walm-/Zeltdach (SD/WZ/ZD)
Die maximale Höhe baularcher Anlagen ist als Traufhöhe definiert (Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) und mit maximal 6,50m über der Bezugshöhe (siehe 1.3, Höhenlage baularcher Anlagen) festgesetzt.
Die Traufhöhe darf auf 1/3 der Trauflänge überschritten werden. Die Oberkante muss mindestens einen Abstand von 0,75m in der Höhe vom First einhalten.
- bei Dachform Flach- und Pultdach (FD/PD)
Die maximale Höhe baularcher Anlagen ist als Oberkante des Daches definiert (Attika bzw. Oberkante Pultdach) und mit maximal 9,50m über der Bezugshöhe (siehe 1.3, Höhenlage baularcher Anlagen) festgesetzt. Ab einer Wandhöhe von mehr als 6,50m über der Bezugshöhe ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden und auf der der Straßenzugewandten Seite(n) und deren gegenüberliegenden Gebäude(n) um mindestens 1,50m vom Hausgrund zurückzusetzen.

- 1.3 Höhenlage baularcher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)**
Die Bezugshöhe für die festgesetzte Höhe baularcher Anlagen bildet die im Mittel gemessene vorhandene Geländeoberfläche (Urgelände) am geplanten Hausgrund.
- 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
Offene Bauweise, zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (o).
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimm.
 - Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände und untergeordnete Bauteile überschritten werden. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss 1,5 m betragen.
- 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
Siehe Einscrieb im Plan. In Teilen des Plangebiets ist die zulässige Zahl der Wohnungen begrenzt auf 5 Wohnungen je Gebäude.
- 1.7 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze, offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
- Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
 - Offene Stellplätze sind - im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche - allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Vorgaben nach 1.8 a) sind zu beachten.
 - Von öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit Nebenanlagen und Garagen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände von mindestens 0,5 m eingehalten werden. Bei überdachten Stellplätzen müssen die Stützen einen Abstand von mindestens 1,0 m und der Dachüberstand von 0,5 m zu Verkehrsflächen einhalten. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Garagen muss mindestens 3,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, bei Garagen mit automatisch öffnbaren Garagentüren muss mindestens ein Abstand von 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserundurchlässige Abstandsfläche ist unzulässig.
 - Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
 - Bei der Verwendung von Metall (Blei, Kupfer, Zink) als Baustoff von Dachflächen ist verwitterungsstabile Beschichtung zwingend.
 - Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ob dem Schwaigerner Weg, Neubearbeitung“:

- 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Pult- und Flachdächer bis 10 Grad Dachneigung sind extensiv zu begrünen.
Bei Festsetzung Satteldach sind die Unterformen Krüppelwalmdach sowie Satteldach mit zwei höhenversetzten Dachflächen bis max. 1,0 m Versatz zulässig.
 - Mit den Außenkanten von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten ist mindestens ein Abstand von 0,75 m in der Höhe vom First und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern (Ortgang) einzuhalten. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte darf 40 % der Trauflänge nicht überschreiten.
 - Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Nur gedeckte Farben, leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind allgemein zulässig.
- 2.2 Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- Einfriedigungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird die maximale Höhe von Einfriedigungen beschränkt:
 - Tote Einfriedigungen (Zäune, Mauern) sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m Höhe zulässig.
 - Hecken sind nur bis zu einer Höhe von 1,8 m Höhe zulässig.Von befahrten Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Einfriedigungen, die im Höhenbereich bis 10 cm über dem Boden Kleinsäugtiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).
 - Stützmauern
Stützmauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Von öffentlichen Fußwegen und befahrten öffentlichen Verkehrsflächen 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 (§ 37 (1) LBO) wird auf 1,5 Stellplätze erhöht, bei der Entstehung von Bruchzahlen ist aufzurunden.

- Hinweise:**
- Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metalle, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauernreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leertexten im Baublaug zu rechnen.
 - Innerhalb des Planareals befinden sich Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG/Prüffälle, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist. Hierbei handelt es sich um Siedlungen des Alt- und Mittelneolithikums, der Urnenfelder- und der Hallstattzeit, Siedlungen des Altneolithikums, der Urnenfelderzeit sowie der späten Hallstatt- und der frühen Latènezeit und angrenzenden mittelalterlichen und neuzeitlichen Ortsbereich von Schluchtern.
 - 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 Grundwassererfreilungen 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).
 - Das Plangebiet liegt in der Zone III und IIIa des Wasserschutzgebiets Leinbachtal (WSG-Nr.-Amt 125.133). Die Schutzgebietsbestimmungen der Rechtsverordnung vom 01.12.2004 zum Wasserschutzgebiet Leinbachtal sind einzuhalten.
 - Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von öffentlichen 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.
 - Arsenschutz: Um bei der Überbauung von Flächen, welche derzeit als Gärten o.ä. genutzt werden, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist durch die Bauherren im jeweiligen Fall eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchzuführen. Beim Abriss alter Gebäude sind diese auf im oder am Gebäude wohnende Tierarten zu überprüfen. Rodungen von Bäumen sind nur außerhalb der Schutzfrist, also in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.02. durchzuführen.
 - Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Assessor Rudolf“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.
Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fand 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, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BbergG geleistet.
 - Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das nordwestliche Drittel des Plangebiets im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), der restliche Teil des Plangebiets im Verbreitungsbereich der Ertur-Formation (Lettenerkuper). Die Festgesteine werden im gesamten Plangebiet von quartern Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmassen, Löss) unbekannter Mächtigkeit überlagert.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwund (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigtonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Verankerung der anfallenden Oberflächenwasser 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 im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation 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 Bodenkenntwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
 - Entlang der freien Strecke bzw. im Verknüpfungsbereich der Bundesstraße sind grundsätzlich gemäß § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) bei Bundesstraßen im Abstand von 20 m, gemessen vom südlichen Fahrbahnrand, keinerlei bauliche Anlagen zulässig.
Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach § 14 BauNVO, usw.

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Leingarten
Gemarkung: Schluchtern

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Ob dem Schwaigerner Weg, Neubearbeitung

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB

Maßstab 1 : 1.000

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 4 2017 0026

Käser ingenieure
Kirschstraße 5
74199 Untergruppenbach
Tel. 07131.58230-0
Fax 07131.58230-26
www.kaeser-ingenieure.de

Unterguppenbach, den 21.02.2018 / 25.04.2018

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	17.03.2017
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	23.03.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	09.03.2018 bis 09.04.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom	09.03.2018 bis 09.04.2018
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	03.05.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	09.05.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	17.05.2018 bis 18.06.2018
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	29.06.2018

Ausgefertigt: Leingarten, 04.07.2018

Steinbrenner, Bürgermeister

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

Zur Beurkundung:

Steinbrenner, Bürgermeister