

Bebauungsplan

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

„Binsenweg 2“ In Ohrenbach



Textteil

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), mit Änderungen in der jeweils geltenden Fassung.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Bau GB und Bau NVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Baugebiet	z	GRZ § 19 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet	II SD I FD	0,4 § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entsprechend Planeintrag
Ausschluss nach § 1 (5) BauNVO:

Die nach § 4 (2) 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes

dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden für nicht zulässig erklärt.

Die nach § 4 (3) 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonst. nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden für nicht zulässig erklärt.

1.1.2

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

entsprechend den Einschrieben im Plan als Höchstwerte festgesetzt.

Bei Satteldächern und versetzten Pultdächer sind 2 Vollgeschosse, bei Flachdächern 1 Vollgeschoss zulässig.

1.1.3

Bauweise (§ 22 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 WE zulässig.

1.2

Stellung baulicher Anlagen

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan

Die Hauptfirstrichtungen sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen.

Untergeordnete Nebengebäude gemäss § 14 Abs. 1 BauNVO und freistehende Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

1.3

Stellplätze und Garagen (§12 und 21a BauNVO)

Garagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Je Wohnung sind 2 Garagen- bzw. Stellplätze vorzusehen.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

Generell sind mindestens 2,00 m Abstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

1.4

Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird festgelegt als Höhe des Fertigfußbodens über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze

Eine Abweichung von den im Lageplan eingetragenen EFH-Werten um +/- 50 cm ist zulässig.

Folgende Traufhöhen gemessen von der Erdgeschossfertigfussbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut sind einzuhalten:

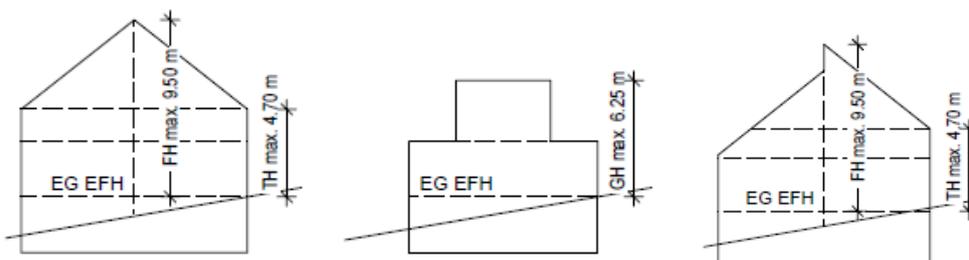
max. 4,70 m,

bei Flachdächern gemessen von der EG-Fertigfußbodenhöhe bis OK Attika

max. 6,25 m,

bei Satteldächern gemessen von der EG-Fertigfußbodenhöhe bis OK Firsthöhe

max. 9,50 m.



1.5

Pflanzflächen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen bzw. zu erhalten. Die Umsetzung der Bepflanzung sollte zeitnah (max. 2 Jahre) nach Fertigstellung der Gebäude erfolgen.

PFLANZLISTE

Bäume: Acer campestre Acer Platanoides Acer pseudoplatanus Quercus robur Quercus petraea Tilia cordata Tilia platyphyllos Carpinus betulus Betula pendula Sorbus torminalis Sorbus aucuparia Salix caprea Prunus avium Prunus Padus Hochstämme von Kirsche, Apfel, Birne, Walnuß	Feldahorn Spitzahorn Bergahorn Stieleiche Traubeneiche Winterlinde Sommerlinde Hainbuche Hänge-Birke Elsbeere Vogelbeere Salweide Traubenkirsche Vogelkirsche
Sträucher: Corylus avellana Prunus spinosa Rosa canina Rosa rubiginosa Viburnum lantana Viburnum opulus Rhamnus Crataegus Sambucus nigra Ligustrum Cornus Euonymus europaeus Malus sylvestris Pyrus pyraeaster	Hasel Schlehe Hundsrose Weinrose Wolliger Schneeball Gemeiner Schneeball Kreuzdorn Weißdorn Schwarzer Holunder Hartriegel Liguster Pfaffenhütchen Zierapfel Wildbirne
Sträucher für Schnitthecken: Carpinus betulus Fagus sylvatica Ligustrum vulgare	Hainbuche Rotbuche Liguster

1.5.1

Je Bauplatz ist 1 großkroniger Laubbaum, auch Obsthochstamm, zu pflanzen bzw. dauernd zu erhalten

1.5.2

Nichtbebaute Grünflächen und gärtnerisch genutzten Flächen sind mit bodenständigen

Straucharten (Pflanzliste) zu bepflanzen. Entlang der Straßen sollen hochstämmige, heimische Laubbäume (Pflanzliste) angepflanzt werden. Entfernung von bestehenden Streuobstbäumen erst bei Inanspruchnahme der Baugrundstücke zur Bebauung unter Beachtung der Schonzeit der Vögel.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 74 LBO

2.1 Dachformen und Dachneigungen

Bei Wohngebäuden werden Satteldächer und versetzte Pultdächer mit DN von 25° bis 45 ° und Flachdächer mit DN 0° bis 2° zugelassen.

2.1.2 Garagen

Zugelassen sind Flachdächer erdüberdeckt oder mit Dachbegrünung, sowie mit geneigte Dächer. Die Dachfläche kann in die Wohnhausdachfläche integriert werden.

2.1.3 Dachaufbauten bei geneigten Dächern

Dachaufbauten sind zulässig, müssen jedoch mindestens 1,50m vom Ortgang Abstand halten und dürfen 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten.
Der Einschnitt zum Hauptdach muss senkrecht gemessen mind. 0,50m unter dem Hauptfirst liegen.

2.2 Außengestaltung der baulichen Anlagen

Auffallende Farben des Putzes oder der Verschalung sind zu vermeiden, keine reflektierenden Verschalungen / Metallverkleidungen.
Größere Dachvorsprünge möglich, mind. jedoch 30 cm.
Pro Gebäude ist nur 1 Außenantenne zulässig

2.3 Dachgestaltung

Zulässig sind rote und rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer.
Doppelhäuser sind in Ihrer Dachneigung sowie Art und Farbe der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.
Reflektierende metallische Dachflächen sind für die Dachdeckung nicht zulässig.
Unbeschichtete Dachflächen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

2.4 Einfriedigungen

Bei den Einfriedigungen soll der ländliche Charakter des Gebietes erkennbar sein. Aus diesem Grund sind Mauern als Einfriedigungen nicht zugelassen.
Bodenständige heimische Hecken als Laubgehölze aus der beiliegenden Pflanzenliste sind zu verwenden. In Terrassenbereichen sind Sichtschutzhecken bis 1,80m Höhe und max. 5,0 m Länge zugelassen. Einfriedigungen müssen kleintierdurchlässig hergestellt werden, damit hier ein ungehinderter Durchgang möglich ist.

2.5 Geländeformen

Auffüllungen und Abgrabungen sind in dem für die Erreichung der vorgeschlagenen EFH erforderlichen Umfang zulässig. Ausgenommen Baugrundstück Nr. 4. Hier ist eine Abgrabung für eine Garagenzufahrt zulässig.

2.6 Der Höhenunterschied zu den Nachbargrundstücken darf 1,70 m aus städtebaulichen Gründen nicht überschritten werden und ist abzuböschten.

2.7 Geländeabfangungen aus Natursteinen oder Beton sind möglich, Pflanzringe sind nicht erlaubt. Stützmauern höher als 1,0 m sind zu teilen und 0,5 m zurückzusetzen

2.8 Beleuchtung

Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit insektenfreundlichen energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.

Straßenbeleuchtung und Hinweisschilder sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

2.9 Leitungsrecht

Im Bereich von Leitungsrechten sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zulässig.

2.10 Außenanlagen

Im Plangebiet sind keine Kies- und Schotterbeete zugelassen, die Flächen müssen begrünt werden.

Versickerungswirksame Materialien z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, offenporiges Pflaster oder eine befestigte Fahrspur auf Rasenfläche, sollen bei der Befestigung der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden

2.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers.

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 1,00m Grundstückstiefe zu dulden.

2.12 Ableitung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Pro Baugrundstück ist eine Regenwasser-Rückhalteinlage herzustellen.

Die Anlage ist nach anerkannten Regeln der Technik (ATV Arbeitsblatt A117) in Abhängigkeit zur angeschlossenen Größe der befestigten Fläche (Dach-, Terrassen-, Zufahrtsfläche) zu planen und zu bemessen. Die Art der gewählten Anlage (ober- oder unterirdisch, Zisterne, Behälter, Raintank etc. ist dem jeweiligen Grundstückseigentümer freigestellt.

Die Anlage muss ein zwangsenteleertes spezifisches Volumen von $3 \text{ m}^3/200\text{m}^2$ befestigter Fläche (Dach-, Terrassen-, Zufahrtsfläche) aufweisen. Der nachgewiesene Drosselabfluss in die Regenwasserkanalisation darf $1,0 \text{ l/s}$ pro 200m^2 bei einem 5-jährlichen Regenereignis ($n=5$; $T=30 \text{ min}$) nicht überschreiten. Sollte die Retention in Form eines begrüntes Einstaudaches erfolgen, wird auf den Drosselnachweis verzichtet. Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen.

3. Hinweise

3.1 *Darstellung der Grundstücksgrenzen*

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.

3.2 *Geländeschnitte*

Dem Baugesuch sind als Bestandteil des Lageplans mind. 2 Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhen hervorgehen.

3.3 *Bodendenkmale*

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 vierten Werktages 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 nach § 33 DSchG wird hingewiesen.

3.4 *Baugrund*

Objektbezogene Baugrundgutachten gemäß DIN 4020 und erdbautechnische/ingenieurgeologische Gutachten werden aufgrund der vorhandenen Geologie empfohlen.

3.5 *Bodenschutz*

- Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Bei der technischen Durchführung ist die DIN 19731 zu beachten.

- Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

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

- 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.

3.6 Grundwasser

- 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).
- 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 vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN).

3.7 Kanalmäßige Erschließung

Schmutz- und Regenwasser werden im Trennsystem abgeleitet.

3.8 Allgemeines

Die Anbringung einer Photovoltaikanlage und/oder einer therm. Solaranlage wird empfohlen bzw. sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben herzustellen.

Straßenbeleuchtung und Hinweisschilder sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

Innerhalb des Plangebietes ist durch einen landwirtschaftlichen Betrieb und eine Pferdehaltung mit Gerüchen, Staub, Lärm und sonstige Immissionen zu rechnen und sind ortsüblich Hinzunehmen.

Verfahrensvermerke

Die Stadt Künzelsau hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Binsenweg 2 in Ohrenbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand gemäß §13b, §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich statt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 13b, § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich.....statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Wohngebiet "Binsenweg 2 in Ohrenbach" in der Fassung vom wurde mit der Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
Die Stadt Künzelsau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan Wohngebiet "Binsenweg 2 in Ohrenbach" in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Wohngebiet "Binsenweg 2 in Ohrenbach" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.
Auch auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 2 Satz 1,2 und § 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Künzelsau, den

Stadt Künzelsau

Stefan Neumann
Bürgermeister

Aufgestellt: Künzelsau, 15.07.2022 Ts

Dipl. Ing. (FH) Thomas Schwarz
SCHWARZ Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH & Co. KG
Zeppelinstr. 15 – 74653 Künzelsau
Telefon 07940-6081 - Fax -6083
kontakt@schwarz-ing.de

