

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Wüstenrot
Gemarkung: Wüstenrot

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Haus Tabor“

Maßstab 1 : 500

VORENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Vorhabenträgers zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 3 2021 0804



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 13.05.2024

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	17.09.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	19.09.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	27.09.2024 bis 29.10.2024
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom	27.09.2024 bis 29.10.2024
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: Wüstenrot, den

.....
Wolf, Bürgermeister

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

Zur Beurkundung:

.....
Wolf, Bürgermeister

Textteil für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10, 12 des Baugesetzbuch 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 Nr. 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 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422). Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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 „Haus Tabor“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Zulässig ist eine Einrichtung für chronisch abhängigkeitskranke Menschen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 03.08.2021 des Vorhabenträgers Haus Tabor, ausgearbeitet durch Jürgen Galetzka, freier Architekt, Eberstadt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans (§12 (3) BauGB).

Für das Plangebiet sind die Immissionswerte entsprechend eines Sonstigen Sondergebiets (SO) gem. § 11 BauNVO maßgeblich.

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

Siehe Einschrieb im Plan.

a) Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Stellplätze sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

b) Höhe baulicher Anlagen (vgl. Planeintrag)

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

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 Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) jeweils in Normalnullhöhe nach oben begrenzt. Unterschreitungen sind zulässig.

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

Besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.

Zugelassen ist ein Einzelhaus ohne Längenbegrenzung aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

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

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Anlage 2 der Begründung) dargestellten Nebenanlagen, insbesondere Stützmauern, Einfriedungen und sonstige bauliche Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 3 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

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

1.6 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 (1) Nr. 26 und § 126 (1) BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

1.7 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- a) Offene Stellplätze sind allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Vorgaben nach 1.8 a) sind zu beachten.
- b) Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Garagen (vgl. Einschrieb „Ga“) zulässig.
- c) Nebenanlagen wie Terrassen sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig (vgl. Einschrieb „Terr“) zulässig.

1.8 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) Zur Vermeidung der Störung der Grundwasserverhältnisse sind Maßnahmen zur Grundwasserhaltung zu ergreifen.
- d) Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
- e) 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.
- f) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für öffentliche und private Außenbeleuchtungsanlagen insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- g) Die nicht notwendigerweise befestigten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und extensiv zu unterhalten.

- h) Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.
- i) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- j) Es ist gemäß dem neusten Stand der Technik zu vermeiden, dass Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Bei allen Glasflächen, die größer als 2 m² sind, sind wirksame Markierungen gegen Kollisionen aufzubringen (z. Bsp. vertikale Linien (mind. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand), horizontale Linien (mind. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand) oder Punktraster). Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf
- k) Zur Vermeidung und Verminderung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind folgende Maßnahmen umzusetzen bzw. zu beachten (Vergleiche „artenschutzrechtliche Voruntersuchung/Potenzialanalyse“, Anlage 1 der Begründung):
- Vermeidungsmaßnahme V-1: Bei der Entfernung von Gehölzbeständen/Rodung von Gehölzen und der Baufeldfreimachung ist verbindlich zu beachten, dass kein Eingriff in Gehölze und keine Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 1. März bis einschließlich 30. September vorgenommen wird (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
 - Vermeidungsmaßnahme V-2: Der große Weiden-Hochstamm (Standort entlang der südlichen/südöstlichen Grenze im Übergang zum Seilkletter-Übungsgelände (geoclimbing) sowie die beiden Koniferen im unteren östlichen Gartenraum sind durch stabile Bauzäune und die Weide zusätzlich durch einen stabilen Stammschutz (Holzlattenmantel) während der gesamten Bauzeit abzugrenzen und abzusichern, um baubedingte Verletzungen oder Zerstörungen der Gehölze zu vermeiden.
 - Verminderungsmaßnahme M-1: Beschaffung und Anbringung von 4 künstlichen Nisthilfen an den geplanten Erweiterungsbau. Zielart Hausrotschwanz – Gilde der Gebäude- und Nischenbrüter. Der Nistkasten ist entweder auf dem Putz anzubringen oder in die Dämmfassade zu integrieren. Es wird empfohlen, die Nistkästen an der Südfassade des Erweiterungsbaus anzubringen.
- l) Zum Ausgleich bzw. zur Kompensierung sind folgende Kompensationsmaßnahmen sowie Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen umzusetzen bzw. zu beachten (Vergleiche „Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung“, Teil 2 der Begründung):
- Kompensationsmaßnahmen K-1: Im Rahmen der Kompensationsmaßnahme K 1 wird ein (teil)versiegelter Fußweg (verdichtete Schotterflächen) entsiegelt und nachfolgend, nach der Entsiegelung, eine fachgerechte Tiefenlockerung der Bodenschichten vorgenommen. Anschließend ist mit Oberbodenmaterial von mindestens 20 cm Substratstärke eine Vegetationstragschicht herzustellen.
 - Kompensationsmaßnahme K-2: Im Rahmen der Kompensationsmaßnahme K 2 ist das Flachdach des geplanten Erweiterungsbaus zu begrünen. Erfolgen sollte eine mindestens einfach-intensiv begrünte Dachfläche, bspw. mit einer Gräser-Kräutermischung. Dabei ist Oberbodenmaterial in einer Aufbaustärke/Substratstärke von mindestens 20 cm in Kombination mit speziellen Dachgartensubstraten zu mischen und durch eine Fachfirma als Dachbegrünung, einfach-intensives Gründach, auszuführen.
 - Kompensationsmaßnahme K-3: An den im zeichnerischen Teil bzw. Plansatz 1.2 der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entsprechend gekennzeichneten Standorten sind 17 gebietsheimische und standortgerechte Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen.
 - Vermeidungsmaßnahme V-1: Siehe Festsetzung 1.10 a).
 - Vermeidungsmaßnahme V-2: Siehe Festsetzung 1.10 b).
 - Vermeidungsmaßnahme V-3: Siehe Festsetzung 1.8 e). Die Aushubarbeiten/Wiederverwendung von Boden bzw. allgemein die Ausführungsarbeiten sind durch eine bodenkundliche Fachbauleitung zu begleiten.

- Verminderungsmaßnahme M-1: An den im Plansatz 1.2 der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entsprechend gekennzeichneten Flächen ist jeweils eine Fettwiesenmischung „Frischwiese/Fettwiese (Blumen 30 / Gräser 70 %)“ anzulegen bzw. nach der Bauphase wiederherzustellen. Die Pflanzverwendungen auf Seite 41 in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sind zu beachten.

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

Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im zeichnerischen Teil durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume gemäß Artenempfehlung des Landratsamts Heilbronn (siehe Anhang der Begründung) zu ersetzen.

1.10 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- a) Die im Lageplan besonders bezeichneten Bäume (PB/E) sind auf Dauer zu erhalten und zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume gemäß Artenempfehlung des Landratsamts Heilbronn (siehe Anhang der Begründung) zu ersetzen.
- b) Auf der mit Pflanzbindung (PB) belegten Fläche ist der bestehende Bewuchs auf Dauer zu erhalten und zu unterhalten. Bei Abgang ist der Bewuchs gemäß Artenempfehlung des Landratsamts Heilbronn (siehe Anhang der Begründung) zu ersetzen.

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) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (1) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen 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 (6) WG).
- c) 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.
- d) Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.
- e) 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.

- f) 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.
- g) Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung zu dulden.
- h) Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht. Dies gilt auch beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haus Tabor“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: siehe Planeintrag. Flach geneigte Dächer bis zu 5° Dachneigung sind mit extensiver Begrünung zu versehen (vgl. Festsetzung 1.8. k).
- b) Farbgebung der Dächer: Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende, reflektierende Materialien sind unzulässig.
Ausgenommen sind Dachflächen mit Anlagen zur Energieumwandlung.
Begrünte Dächer ohne Farbfestsetzung.
- c) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

2.2 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

2.3 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 1,2 m Höhe zulässig. Von Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (d.h. nicht von fahrbahnbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) und von Feldwegen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupft).

b) Stützmauern

Stützmauern sind allgemein bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschern.

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig, verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschern. 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.

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.