

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Ilsfeld  
Gemarkung: Ilsfeld

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

# „Bahnhofstraße 30“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Maßstab 1 : 500

**ENTWURF**

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

Projektnummer: 3 2020 0581



**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, 23.03.2021

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1), § 13a BauGB) und

Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) am 23.03.2021

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)

und ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am 15.04.2021

Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom 23.04.2021 bis 25.05.2021

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und

der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO) am.....

Ausgefertigt: Ilsfeld, den .....

Knödler, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen  
Bauvorschriften, Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB)

am .....

Zur Beurkundung:

Knödler, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**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. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofstraße 30“

### Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Zulässig sind 3 Wohngebäude mit Garagen und Carports im Erdgeschoss, sowie offene Stellplätze. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 12.03.2021, angefertigt durch den Vorhabenträger Böhringer Kreativbau GmbH, Heilbronn. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans (§12 (3) BauGB) (vgl. Anlage der Begründung).

Für das Plangebiet sind Immissionswerte (Schall und Geruch) entsprechend eines Dorfgebiets (MD) gem. § 5 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

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

Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen.

Flachdächer sind bis mind. 0,8m unterhalb der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (HGP) zulässig.

#### 1.3 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 der Wandhöhe.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan in Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

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

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO (o).

Zugelassen sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m.

### **1.6 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 können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

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

- a) Nebenanlagen, sofern als Gebäude beabsichtigt, sind bis zu einer Größe von maximal 40 m<sup>3</sup> auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.
- b) Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen (Planeinschrieb St) zulässig. Die Vorgaben nach 1.8 a) sind zu beachten.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches).
- b) Die nicht überdachten Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je vier Stellplätze mindestens ein standortgerechter und gebietsheimischer Obst- oder Laubbaum gepflanzt wird.
- c) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigungen ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- d) Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis zu 5° sind zu mindestens 80% der Dachfläche dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen - ausgenommen sind technisch notwendige Dachaufbauten und Lichtkuppeln. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.
- e) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- f) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- g) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

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

- a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.9 b).
- b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: Apfel, Birne, Kirsche u. a. Steinobst - jeweils in Wild- und Veredelungsformen, Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuss.

### **1.10 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)**

Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung über 25° sind zu mindestens 20% ihrer Gesamtfläche mit Solaranlagen (Photovoltaik oder Photothermie) zu versehen.

## Hinweise:

- a) Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, 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 archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

- b) 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 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 (1) und (6) WG).
- c) An das Plangebiet grenzen westlich Sport- und Reitanlagen an. Die von dort ausgehenden Emissionen (z. B. Schall durch Spiel- und Turnierbetrieb, Geruchsemission durch Stallanlagen) sind zu dulden bzw. durch Vorkehrungen auf den Baugrundstücken zu minimieren.
- 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) Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- f) Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen 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
- g) Insbesondere im Talbereich der Schozach kann hochstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden.
- h) Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Schozach und in den Überflutungsflächen eines Hundertjährigen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Die Wasserspiegellagen für ein hundertjähriges Hochwassers liegen im Plangebiet bei 224,3 m üNN.

- i) Artenschutzrechtlicher Hinweis: 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).

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

- j) Es wird empfohlen, an den Grün- und Außenbereichsflächen zugewandten Gebäudeseiten bei größeren Glas- und Fensterflächen Vogelschutzglas der Kategorie A vorzusehen. Alternativ können wirksame Markierungen gegen Kollisionen eingeplant werden (z.B. vertikale Linien, horizontale Linien, Punktraster).
- k) 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.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhofstraße 30“:

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

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: entsprechend Planeintrag.
- b) Farbgebung der Dächer: Zulässig sind die Farben Ziegelrot bis Rotbraun, sowie Mittelgrau bis Dunkelgrau. Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende, reflektierende Materialien sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien. Begrünte Dächer ohne Farbfestsetzung.
- c) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

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

#### a) Einfriedungen

Von öffentlichen Fußwegen und öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen ist mit festen 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 entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschten.

Von öffentlichen Fußwegen und öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen 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 wird auf 2 Stellplätze/Wohnung erhöht.