

Gemeinde Ilsfeld

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung – 1. Änderung“

– Allgemeines Wohngebiet –

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Planungsstand:

Satzungsbeschluss, 22.09.2026

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** 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)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 16. März 2026 (GBl. 2026, Nr. 44)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

B Allgemeine Angaben

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Die bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinhäldenweg, 2. Erweiterung“ (rechtsverbindlich seit dem 10.09.2015) bleiben mit Ausnahme der nachfolgenden Änderungen / Ergänzungen unberührt bestehen und gelten weiterhin.

C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

In Ergänzung der Änderungen in der Planzeichnung wird festgesetzt:

1. Konkretisierung / Ergänzung der Festsetzung

A 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen wird je freistehendem Einzelhaus auf zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte auf zwei Wohnungen begrenzt.

In den beiden mit einer abweichenden Bauweise belegten Baufeldern nördlich der Lauffener Straße und westlich und östlich des Gebietseingangs an der Gottlob-Obenland-Straße wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 12 Wohneinheiten je freistehenden Einzelhaus begrenzt.

2. Ergänzung der Festsetzung

A 4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

E = offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Ilsfeld, den

Bernd Bordon
Bürgermeister

D Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Änderung der Vorschrift

B 4. Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit > 50qm sind 2,0 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

Für Wohneinheiten $\leq$ („kleiner gleich“) 50qm ist jeweils ein Stellplatz auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Ilsfeld, den

Bernd Bordon
Bürgermeister

E Hinweise

1. Grundwasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb rechtskräftig festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG / § 49 WHG der unteren Wasserbehörde, Landratsamt Heilbronn, unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Erdarbeiten und Bohrungen, die mehr als 10 Meter in den Boden eindringen sowie alle Arbeiten, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe, die Menge oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind nach § 43 WG der unteren Wasserbehörde, Landratsamt Heilbronn, einen Monat vor Beginn anzuzeigen.

2. Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer 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 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 Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkastungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der

Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Vorhandene Leitungstrassen

Im Fall einer Anbindung neue Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom ist frühestmöglich die Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) zu kontaktieren.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden

5. Artenschutz

Hinweise zum Vogelschutz:

Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu sind unter https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf zu finden. Die Notwendigkeit von Vogelschutzglas sollte im Rahmen der Baugenehmigung geprüft werden.

Hinweise zur Beleuchtung:

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung sollte auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt werden.