

Stadt Künzelsau
Stadtteil Mäusdorf
Hohenlohekreis
Baugebiet „Gärtnerei Mäusdorf“
Bebauungsplanverfahren nach § 8 BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

VORHABENTRÄGER:



künzelsau

Stuttgarter Straße 7
74653 Künzelsau

STAND: 03 / 2020



WALTER+PARTNER GbR
BERATENDE INGENIEURE VBI

Johannes-Kepler-Straße 1
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341/9207-0 Fax: 9207-50
E-Mail: walter.partner@wup-tb.de
www.walter-und-partner.de

Verkehrsanlagen Abwasseranlagen
Wasserversorgung Umwelttechnik
Wasserbau Vermessung
Geo-Information

Verfahrensvermerke:

- | | | | |
|----|--|-----|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am | | 28.04.2020 |
| | Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Künzelsau | am | |
| 2. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs.1 BauGB | vom | bis |
| 3. | Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB | vom | bis |
| | Bekanntmachung der Auslegung in | am | |
| 4. | Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat | am | |
| | Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs.2 BauGB | vom | bis |
| | Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften, Begründung
und Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB | vom | bis |
| | Bekanntmachung der Auslegung in | am | |
| 5. | Satzungsbeschlüsse gem. § 10 (1) BauGB und § 74 LBO
in Verbindung mit § 4 GemO BW durch den Gemeinderat | am | |
| 6. | Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am | |
| 7. | Inkrafttreten | am | |

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt wurde.

Künzelsau,

gez.:.....

Stefan Neumann
Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)	4
1.1	Art der Baulichen Nutzung	4
1.1.1	<i>Bauweise</i>	4
1.1.2	<i>Überbaubare Grundstücksfläche</i>	4
1.1.3	<i>Nebenanlagen</i>	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen	5
1.3.1	<i>Gebäudehöhen</i>	5
1.3.2	<i>Festsetzung der Höhenlage</i>	5
1.4	Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen	5
1.5	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6
1.6	Ableitung von Niederschlagswasser	6
1.7	Flächen für die Ableitung von Außengebietswasser	6
1.8	Leitungsrechte	6
1.9	Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6
1.10	Pflanzgebot / Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	7
1.11	Pflichten des Grundstückseigentümers / -nutzers	7
1.12	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	7
2	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (GEM. § 9 Abs. 6 BauGB)	8
2.1	Dargestellte Grundstücksgrenzen	8
2.2	Denkmalschutz	8
2.3	Bodenschutz	8
2.4	Grundwasserschutz	8
2.5	Zisternennutzung	9
2.6	Gebietsentwässerung	9
2.7	Wasserversorgung	9
2.8	Hinweise Geotechnik	10
2.9	Landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen	10
2.10	Standorttypische Bäume und Sträucher	10

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan

"Gärtnerei Mäusdorf"

Stadt Künzelsau, Stadtteil Mäusdorf

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
- Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG)), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274)), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gärtnerei Mäusdorf“ wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 BauNVO

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

Die zulässigen Nutzungen mit Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen auf Grund der Gebietsgröße ausgeschlossen werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.1 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan sind Einzel- und Doppelhäuser und Gewerbebetriebe zugelassen.

1.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

1.1.3 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

1.1.3.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.1.3.2 Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

1.1.3.3 Nebenanlagen für die öffentliche Ver- und Entsorgung sind als Ausnahmen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16–21 a BauNVO)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan

Maximal II Vollgeschosse

Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.

1.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 BauNVO)

1.3.1 Gebäudehöhen

Höhe der baulichen Anlagen

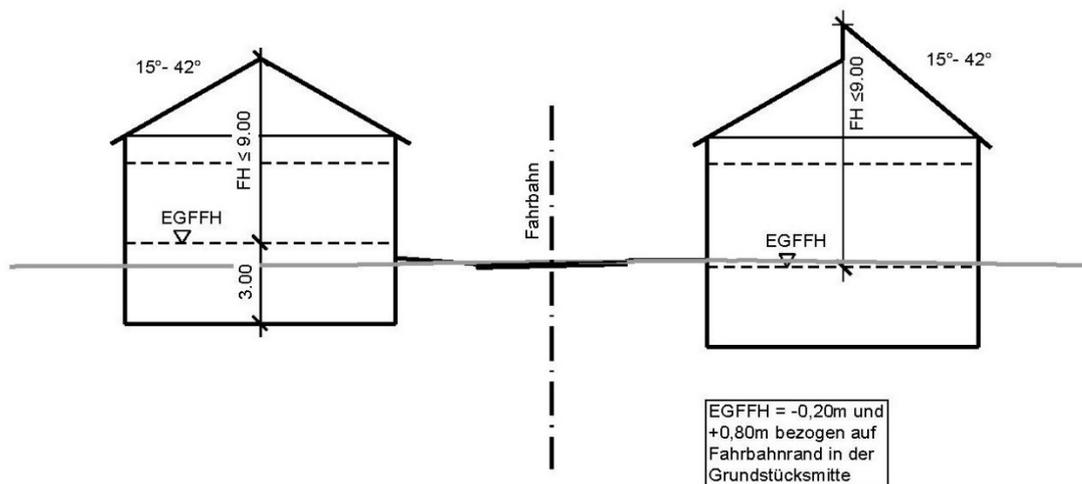
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:

Firsthöhe 9,00 m über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe

Dachneigung 15° bis 42°

Systemschnitt Höheneinstellung Gebäude



1.3.2 Festsetzung der Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 mit Abs. 3 BauGB und §18 BauNVO)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) bezieht sich auf den Bezugspunkt am Fahrbahnrand der Straße in Grundstücksmitte.

Die Bezugshöhe für die EGFFH wird für die einzelnen Grundstücke angegeben und liegt zwischen – 0,20 und 0,80 m über dem Fahrbahnrand in Grundstücksmitte.

In den Bauvorlagen sind die Straßenhöhen am Bezugspunkt sowie die geplante EGFFH in m ü. NN anzugeben.

1.4 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den

besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Vor den Garagen und Carports ist ab Hinterkante Verkehrsweg ein Stauraum von mindestens 6,00 m einzuhalten.

1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

Von der im Bebauungsplan dargestellten Wegeführung kann beim Ausbau abgewichen werden.

1.6 Ableitung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser wird in Zisternen gesammelt (vgl. Örtliche Bauvorschriften Punkt 1.6), soweit es nicht auf den Privatgrundstücken versickert. Die Zisternen erhalten einen Überlauf in den Regewasserkanal.

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte) sind nicht zulässig. Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen mit mehr als 1.200 m² stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

1.7 Flächen für die Ableitung von Außengebietswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes wird ein Abfangegraben angelegt, um das auf den oberhalb der Baugrundstücke anfallende Oberflächenwasser schadlos zu fassen und in den Kanal einzuleiten

1.8 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan mit „LR“ bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Künzelsau bzw. des Erschließungsträgers zu belasten.

1.9 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung / Straßenbeleuchtung nur Lampen mit warmweißen LED's zulässig.

1.10 Pflanzgebot / Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pro Baugrundstück ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche, die nicht überbaut ist, mindestens ein einheimischer Laubbaum / Obsthochstamm sowie ein Strauch gemäß Pflanzliste (Punkt 2.10) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Allgemein sind auf den Baugrundstücken einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind zu beachten.

1.11 Pflichten des Grundstückseigentümers / -nutzers

(§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Insbesondere darf die öffentliche Straßenbeleuchtung bis 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze auf den privaten Grundstücken erstellt bzw. angelegt werden.

1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.11.1 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, ist ein mind. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen festgelegt.

1.11.2 Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern (zum Beispiel in Sichtbeton, Mauerwerk, Holz u.ä.) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Stützmauern dürfen max. 0,5 m hoch sein.

1.11.3 Stützfundamente, die beim Setzen von Tiefbordsteinen / Bordsteinen und Randstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (GEM. § 9 Abs. 6 BauGB)

2.1 Dargestellte Grundstücksgrenzen

Die Darstellung der geplanten Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.

2.2 Denkmalschutz

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

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 Baden-Württemberg mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2.3 Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der Massenausgleich des Bodenaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte.

Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in max. 2 m hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten.

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.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

2.4 Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Was-

serwirtschaft 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 v. 03.12.2013).

Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

2.5 Zisternennutzung

Auf den Grundstücken sind Retentionszisternen zu errichten. Die Zisternen benötigen einen Überlauf in den Regenwasserkanal.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass der Retentionsraum der Zisternen nicht zur Regenwasserspeicherung eingesetzt wird und dass keinerlei Verbindung zwischen der Trink - Wasserinstallation und dem Nicht - Trinkwassersystem besteht. Die Entnahmestellen müssen dauerhaft gekennzeichnet werden. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die Installation muss nach §17 (1) der Trinkwasserverordnung und den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989 – 1 ausgeführt werden. Außerdem ist für die Prüfung und Abrechnung der in die öffentliche Kanalisation eingeleiteten Regenwasser- und Abwassermenge ein Wasserzähler einzubauen.

Entsprechend §13 der Trinkwasserverordnung ist eine Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen.

2.6 Gebietsentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

Ständige Ableitungen von Grundwasser über Drainagen sind nicht zulässig (vgl. Punkt 2.4).

2.7 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über Den Anschluss an das bestehende Wasserversorgungsnetz

2.8 Hinweise Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Lettenkeupers (Erfurt Formation).

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.9 Landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen

Gerüche, Staub, Lärm und sonstige Immissionen aus der Landwirtschaft sind als örtlich hinzunehmen.

2.10 Standorttypische Bäume und Sträucher

In der nachfolgenden Zusammenstellung sind die für die Bepflanzung zur Auswahl stehenden Bäume und Sträucher genannt:

Laubbäume:

Pflanzqualität: Hochstämme mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Obstbäume: zweijährige Veredelung, ohne Ballen Stammumfang 12-14 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Landschaftstypische Obst- oder Wildobstarten und -sorten als Hochstamm

Sträucher und Heister auf privaten Bauflächen

Pflanzqualität: Sträucher mind. 2xv 100-125 cm bzw. Heister mind. 2xv 100-125 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Sträucher für Schnitthecken

Pflanzqualität: Heckenpflanzen mind. 2xv 100-125 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Künzelsau,

gez.:.....

Stefan Neumann
Bürgermeister

T:\Projekte\Kuenzelsau\22956\22956_s\Berichte\B-Plan\1. Auslegung\Anlage 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 2020-03.docx