



Verfahrensfläche:
8.572 m² = 0,8572 ha

ZEICHENERKLÄRUNG BAULICHE NUTZUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
- II SD** Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)
- FD**
- BAUWEISE**
- O** offene Bauweise (§22 BauNVO)
- Gebäude- und Hauptfstrichtung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- BEGRENZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

- Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Baugrenze (§23 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Rechtskräftige Flurstücksgrenze
- Grundstücksgrenze unverbindlich

- VERKEHRSFÄCHEN**
- Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Flächen mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
- Anpflanzen Bäume
- Anpflanzen Sträucher
- Flurstücknummer
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungs- röhren zu belastende Flächen
- geplante Abwasserleitung unterirdisch

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan "Binsenweg 2" in Ohrenbach

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 Änderung in der jeweiligen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Baugebiet	Z	GRZ	§ 19 BauNVO
allgemeines Wohngebiet	II SD	0,4	§ 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entsprechend Planeintrag Ausschuss 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 Beherbergungswesens, sonst. nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe 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 Pultdächern 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 Hauptfstrichtungen sind parallel zu den Richtungsfeilen 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.

- 1.5 Pflanzflächen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen 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, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Carpinus betulus, Betula pendula, Sorbus torminalis, Sorbus aucuparia, Salix caprea, Prunus avium, Prunus spinosa, Hainbuche, Vogelbeere, Schlehe, Wildkirsche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Apfel, Birne, Walnuß
- Sträucher:** Corylus avellana, Prunus spinosa, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Viburnum lantana, Rhamnus opulus, Crataegus, Sambucus nigra, Ligustrum, Cornus, Euonymus europaeus, Hasel, Schliehe, Hundrose, Weierrose, Vollerger Schneeball, Gemeiner Schneeball, Kreuzdorn, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Liguster, Hirtengelb, Pfaffenhütchen
- Sträucher für Schnitthecken:** Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Ligustrum vulgare, Hainbuche, Rotbuche, Liguster

- 1.5.1** Je Bauplatz ist ein großkroniger Laubb Baum, auch Obststochstamm, zu pflanzen bzw. dauernd zu erhalten
 - 1.5.2** Nichtbebaute Grünflächen und gärtnerisch genutzten Flächen sind mit bodenständigen Sträuchern zu bepflanzen. Entlang der Straßen sollen hochstämmige, heimische Laubbäume angepflanzt werden. Entfernung von bestehenden Streuobstbäumen erst nach Inanspruchnahme der Baugrundstücke zur Bebauung unter Beachtung der Schonzeit der Vögel
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|--------------------------|
| Grundflächenzahl | Einzel- und Doppelhäuser |
| Bauweise | |

- 2. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**
- 2.1 Dachform**
- 2.1.1 Wohngebäude**
Es sind Satteldächer und versetzte Pultdächer 25° - 45° DN und Flachdächer 0° - 2° DN zugelassen
- 2.1.2 Garagen**
Zugelassen sind Flachdächer erdüberdeckt oder mit Dachbegrünung, sowie mit geneigte Dächer. Die Dachfläche kann in die Wohnhauchdachfläche integriert werden.
- 2.1.3 Dachaufbauten bei geneigten Dächern**
Dachaufbauten sind zulässig, müssen jedoch mindestens 1,50m vom Ortsgang 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 Verschaltungen / Metallverkleidungen. 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 Einfriedungen**
Bei der Einfriedung soll der ländliche Charakter des Gebietes erkennbar sein. Aus diesem Grund sind Mauern als Einfriedungen nicht zugelassen. Bodenständige heimische Hecken als Laubgehölze aus der Pflanzliste sind zu verwenden. Im Terrassenschutzbereich sind Sichtschutzecken bis 1,80m Höhe und max. 5,0m Länge zugelassen. Einfriedungen müssen kletterduchlässig 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 abzubüßchen.
- 2.7** Geländeabfaltungen 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 zuzulassen. 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 Rasterfuge, offenes 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 Straßenerweiterungen bis maximal 1,00m Grundstückstiefe zu dulden.
- 2.12 Ableitung von Niederschlagswasser**
Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal eingeleitet. Pro Baugrundstück ist eine Regenwasserrückhalteanlage herzustellen. Die Anlage ist nach anerkannten Regeln der Technik (ATV Arbeitsblatt A117) in Abhängigkeit zur angeschlossenen Größe der befestigten Fläche (Dach- und Terrassenfläche) zu planen und zu bemessen. Die Art der gewählten Anlage (ober- und unterirdisch, Zisterne, Behälter etc) ist dem jeweiligen Grundstückseigentümer freigestellt. Die Anlage muss ein zwangsenteertes spezifisches Volumen von 3 m³/200 m² befestigter Fläche aufweisen. Der nachgewiesene Drosselabfluss in die Regenwasserkanalisation darf 1,0 l/s pro 200m² bei einem 5-jährigen Regenerereignis (n=5, T=30min) nicht überschreiten. Sollte die Retention in Form eines begründeten Einstauwaches 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 Bodenkennwerte**
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 Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. 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 Verdrichtungen 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 einzuhalten einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG).
- Jede Grundwassererhebung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.
- Ständige Grundwassererhebungen über Ring-/Sohlgräben sind nicht zulässig.
- Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdbehrten 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 sonstigen Immissionen zu rechnen. Diese sind ortsüblich hinzunehmen.

Auszug aus der Topographischen Karte, ohne Maßstab

Dipl.-Ing. (FH) Thomas Schwarz
Zappelstraße 15
74653 Künzelsau
Tel. (07140) 6081
Fax. (07140) 6083

©-Mail: Kontakt@schwarz-ing.de
Internet: www.schwarz-ing.de

Fassung vom 15.07.2022

HVB = 590 / 1330 (0,78m²)

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, § 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 ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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 bekannt gemacht.

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



STADT KÜNZELSAU BEBAUUNGSPLAN Vereinfachtes Verfahren

Wohngebiet Binsenweg 2 in Ohrenbach

Entwurf

Maßstab 1 : 500