

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO)	4
1.1	Dächer	4
1.1.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	4
1.1.2	Dachdeckung	4
1.1.3	Dachaufbauten / Dacheinschnitte	4
1.1.4	Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports	4
1.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	5
1.3	Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten	5
1.4	Einfriedigungen	5
1.5	Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern	5
1.6	Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung	6
1.7	Niederspannungsfreileitungen	6
1.8	Stellplatzverpflichtung	6
1.9	Ordnungswidrigkeiten	7

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Zum Bebauungsplan
"Gärtnerei Mäusdorf"
Stadt Künzelsau, Stadtteil Mäusdorf

RECHTSGRUNDLAGEN

- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357) zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S 698), § 39 zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

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

1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO)

1.1 Dächer

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

1.1.1.1 Dachformen: alle Dachformen außer Tonnendächer und Flachdächer zugelassen

1.1.1.2 Dachneigungen siehe Einschrieb im Bebauungsplan 15 ° bis 42 °

1.1.2 Dachdeckung

1.1.2.1 Zur Dacheindeckung dürfen nur Ziegel und Betondachsteine in den gedeckten Farbtönen verwendet werden. Die Dacheindeckung mit reflektierenden Materialien ist mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen unzulässig.

1.1.2.2 Die Eindeckung der Dachgauben kann auch mit beschichtetem Kupfer- oder Zinkblech erfolgen. Die Beschichtung muss den Austrag von Metallionen unterbinden. Der Einbau von Kupferfirsten ist nicht zugelassen. Die Verwendung von Blei bei der Dacheindeckung ist nicht zulässig.

1.1.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Vom First sind die Dachaufbauten / Dacheinschnitte um mindestens 0,60 m abzurücken. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen, die Größe der Dachgauben / Dacheinschnitte darf maximal 1 / 2 der Dachlänge betragen.

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Alle Dachaufbauten und Einschnitte innerhalb einer Dachfläche müssen mit der Oberkante auf einer einheitlichen horizontalen Flucht liegen und sind einheitlich zu gestalten.

1.1.4 Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports

Freistehende, d.h. nicht an das Hauptgebäude angebaute untergeordnete Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind in ihrer Dachform, Dachneigung, Material und Farbe an das Hauptgebäude anzugleichen.

An das Hauptgebäude angebaute Garagen, Carports und Nebenanlagen sind insbesondere bezüglich Farbe und Material in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes zu integrieren.

Innerhalb eines Grundstückes sind aneinandergebaute Garagen und Carports bezüglich der Gestaltung einheitlich auszuführen.

Die Garagen und Carports können ausnahmsweise mit Flachdach gebaut werden, wenn eine intensive oder extensive Dachbepflanzung vorgesehen wird.

1.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1.2.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Eine dauerhafte Bodenabdeckung mit Folie oder Vlies und / oder der Überdeckung mit Kies oder Schotter ist nicht zulässig.

Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug durchzuführen.

1.2.2 Auf den nicht überbauten Flächen sind je 250 m² je ein standorttypischer Laubbaum und ein Strauch anzupflanzen (Pflanzenliste vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 2.10). Die Standorte werden im Zuge der Bepflanzung festgelegt. Die Pflanzungen sind zu unterhalten und bei Ausfall nach zu pflanzen.

1.2.3 Hecken sind aus heimischen Laubgehölzen anzulegen, der Grenzabstand zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist einzuhalten.

Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

1.3 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

1.4 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

An allen Außengrenzen zur freien Landschaft ist auf streng geschnittene Hecken zu verzichten, Nadelholzhecken sind nicht zulässig. Es sind heimische Gehölzarten zu pflanzen (vgl. Festsetzungen zum Bebauungsplan 1.7 und 2.10).

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einem maximalen Höhenunterschied von 1,20 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Abweichend von Ziff. 67 des Anhanges zu § 50 Abs. 1 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,2 m Höhenunterschied außerhalb der baulichen Anlagen sowie Stützmauern über 1,0 m Höhe der Kenntnisaufgabe.

1.6 Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Pro Grundstück ist eine Regenwasserrückhalteanlage herzustellen.

Die Anlage ist nach anerkannten Regeln der Technik (ATV Arbeitsblatt A117) in Abhängigkeit zur angeschlossenen Größe der befestigten Fläche (Dach-, Terrasse und Zufahrtsfläche) zu planen und zu bemessen. Die Art der gewählten Anlage (ober- oder unterirdisch, Teich, Zisterne, Behälter, „Raintank“ etc.) ist dem jeweiligen Grundstückseigentümer freigestellt.

Die Anlage muss ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von $3,0 \text{ m}^3 / 200 \text{ m}^2$ befestigter Fläche (Dach-, Terrasse und Zufahrtsfläche) aufweisen. Der nachgewiesene Drosselabfluss in die Regenwasserkanalisation darf $1,0 \text{ l/s}$ pro 200 m^2 befestigter Fläche bei einem 5-jährlichen Regenereignis ($n=5$; $T=30\text{min}$) nicht überschreiten. Sollte die Retention in Form eines begrünten Einstaudaches erfolgen, wird auf den Drosselungsnachweis verzichtet.

Die Notüberläufe von Dachwasserrückhalteanlagen sind an die Kanalisation anzuschließen.

Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen.

Die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.7 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Die Mittelspannungsleitung, die Teile des Gebietes überspannt wird umgelegt.

1.8 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs.2 Nr. 2 Nr. 1 LBO in Verbindung mit § 38 Abs. 1 Nr. 12 und § 56)

Je Wohneinheit sind 2 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.

1.9 Ordnungswidrigkeiten

(§ 74 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Künzelsau,

gez.:
Stefan Neumann
Bürgermeister

T:\Projekte\Kuenzelsau\22956\22956_s\Berichte\B-Plan\1. Auslegung\Anlage 2.2 Örtliche-Bauvorschriften 2020-03.docx