

## Bebauungsplan gem. §13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

### „Gartenäcker“

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Vermessungsbüros Matthias Käser, Untergruppenbach zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 4 2015 0269



Untergruppenbach, den 10.04.2018 / 18.12.2018 / 09.04.2019

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	06.03.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	23.03.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	07.05.2018 bis 08.06.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom	07.05.2018 bis 08.06.2018
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	18.12.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	11.01.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	21.01.2019 bis 22.02.2019
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	09.04.2019

Ausgefertigt: Zaberfeld, den .....

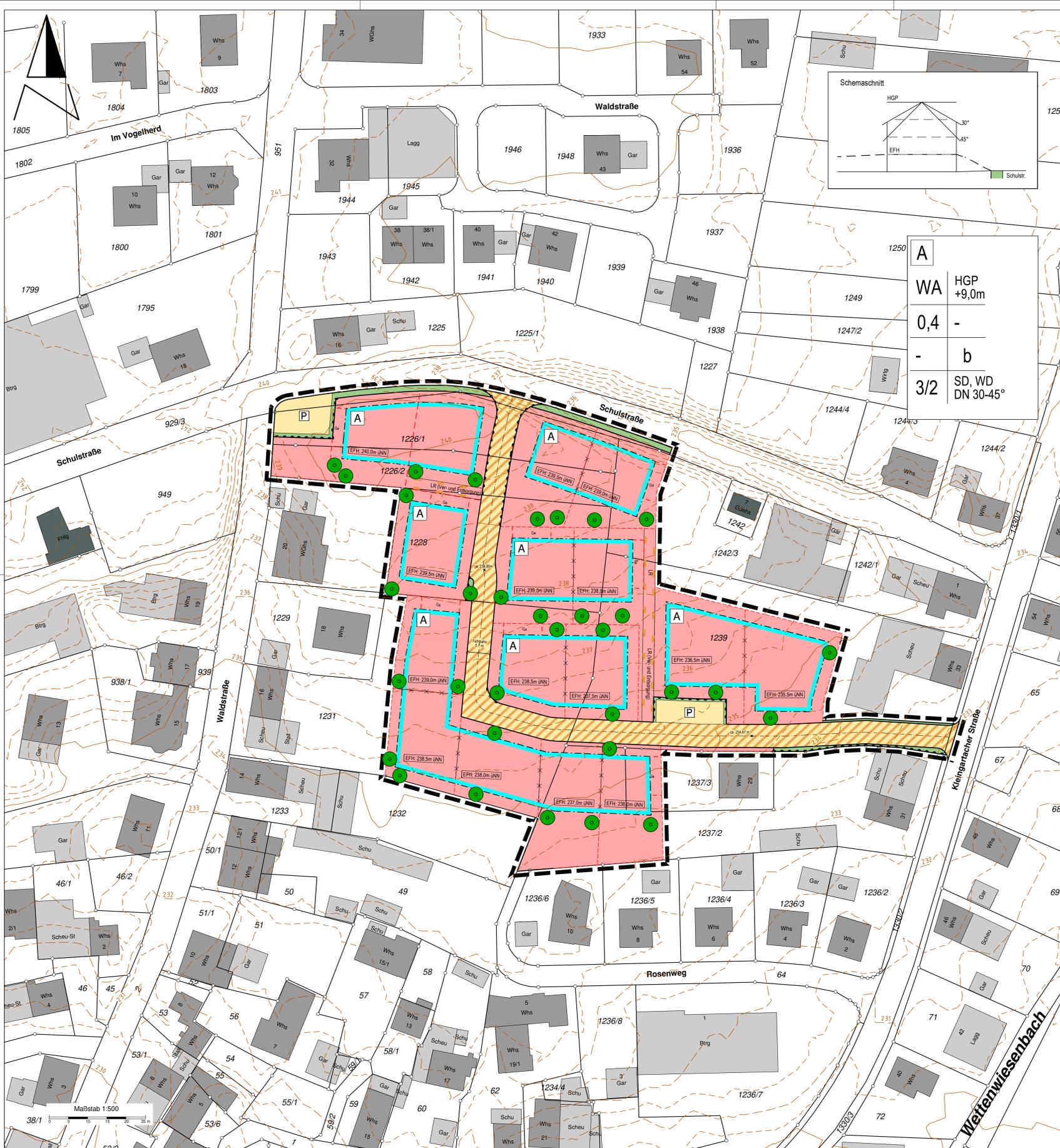
Thomas Csaszar, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In-Kraft-Treten (§ 10 (3) BauGB)

am 18.04.2019

Zur Beurkundung

Thomas Csaszar, Bürgermeister



#### ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räuml. Geltungsbereichs	Füllschema der Nutzungszuschläge
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 111 BauNVO)	Art der baul. Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet	Gebäudehöhe
Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO, § 2 (4) (b) und § 74 (1) LBO)	Grundflächenzahl GfZ
3/2 max. Zahl der Wohnungen je Einzelhaus/Doppelhaushälfte	Geschossflächenzahl GfZ
0,4 Grundflächenzahl	Samenanzahl BMZ
DN zulässige Dachneigung	Bauweise
SD Satteldach	max. Zahl der Wohnj. Geb.
WD Walmdach	Dachform und Dachneigung
HGP höchster Gebäudepunkt gem. Textteil (Höchstgrenze)	Verkehrsfächen (§ 9 (1) Nr. 11 u. 9 (3) BauGB)
EFH Erdgeschossfußbodenhöhe gem. Textteil (Höchstgrenze)	Aufteilung unverbindlich
Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)	Gehweg
b besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil	Fahrbahn (geplante Höhen)
Baugrenze	P Parkplatz
Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)	V Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen
Ga Garagen-eingeschossig und Carports	Feldweg
	Beschr. öffentlicher Weg gem. § 3 (2) 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg
	Gemisch. genutzte Verkehrsfläche
	Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestsetzung ohne Ein- und Ausfahrt
	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
	LR Leitungsrecht für Ver- und Entsorgung
	Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
	Pflanzung gem. Textteil
	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
	Künftige Flächen nach dem Vorzeichen des Planfertigers

#### Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) 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 7 des Gesetzes vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103). Es gilt die Bauabzugsverordnung (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. Bebauungsplan „Gartenäcker“ Planungsrechtliche Festsetzungen

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**  
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**  
a) Grundflächenzahl (vgl. Planzeichnung) Siehe Einschrieb im Plan. Aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellte Stellplätze sind bei der Berechnung der Grundfläche nicht anzurechnen (§ 19 (4) 3 BauNVO).  
b) Höhe baulicher Anlagen Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung des höchsten Gebäudepunktes (HGP), in Normalnull, nach oben begrenzt. Unterschreitungen sind zulässig.

**1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)**  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan in Metern über Normalnull (m ü. N.N.) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

**1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**  
Besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise zugelassen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 20 m (maximal 10 m pro Doppelhaushälfte) aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

**1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**  
Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf drei Wohnungen im Einzelhaus und auf zwei Wohnungen je Doppelhausteil.

**1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**  
a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.  
b) Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO um bis zu 1,5 m sind zulässig. Ebenso sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit Terrassen zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

**1.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**  
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen:  
Wenn keine anderen Festsetzungen entgegenstehen (bspw. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt), ist auf den Verkehrsgrünflächen ein Zugang und eine Zufahrt zu den Privatgrundstücken zulässig.

**1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**  
a) Zur Herstellung des Straßenkörpers können in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken ober- und unterirdische Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich sein (Mauern, Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten). Diese sind ohne Entschädigung zu dulden.  
b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

**1.9 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**  
a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.  
b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Garagen, ausgenommen sind in das Hauptgebäude integrierte Garagen, muss mind. 5 m, der von überdachten Stellplätzen (Carports) ohne geschlossene Außenwände mind. 1 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.  
c) sonstige Nebengebäude Sonstige Nebengebäude sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur bis zu einer Größe von maximal 40 m<sup>2</sup> auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

**1.10 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). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserundurchlässige Abstandsstufe ist unzulässig.  
b) Zur Vermeidung der Störung der Grundwasserhältnisse sind Maßnahmen zur Grundwassererhaltung zu ergreifen.  
c) Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen vorzunehmen.  
d) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.  
e) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.  
f) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

**1.11 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**  
a) Pflanzzwang - Einzelebäume (PZE): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.11 b).  
b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: Bäume: Apfel, Birne, Kirsche u. a. Steinobst - jeweils in Wild- und Veredelungsformen - , Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Spierlilie, Hänbuche, Linde, Walnuss.

**1.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**  
Die im Lageplan mit „LR“ dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Hinterleger bzw. der Gemeinde zu belasten. Die Errichtung von Stützmauern und von festen Einfriedungen ist in den Flächen des Leitungsrechts nicht zulässig.  
**Hinweis:**

a) Im Plangebiet ist damit zu rechnen, dass 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 Erdwasserfreilegungen archäologische Untersuchungen durchzuführen.  
b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwasseretz - 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) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landespflegeischen und wasserwirtschaftlichen Interesse empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.  
d) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.  
e) Gemäß § 39 BNatSchG dürfen Gehölzrodungen nicht in der Vegetationsperiode von 01. März bis 30. September (je einschließl.) durchgeführt werden.

### 2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenäcker“:

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

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Bei Satteldachfestsetzung ist auch Krüppelwalmdach, bei Walmdach auch Zeltdach zugelassen. Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach. Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Satteldach, Pultdach oder extensiv begrüntem Flachdachkonstruktionen zu versehen. Photovoltaik-Anlagen sind allgemein zulässig.  
b) Farbgebung der Dächer. Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau, anthrazit und dunkelblau. Begrünte Dächer ohne Farbfestsetzung.  
c) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.  
d) Mit den Außenkanten von Dachgäben ist mindestens ein Abstand von 0,75 m in der Höhe vom Fuß und mindestens 2 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten. Die Gesamtlänge von Einzelgäben darf 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.  
e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

**2.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**  
a) Als Einfriedigung sind Hecken aus heimischen Sträuchern (Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Hartriegel, Hänbuche) zu pflanzen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern - auch mit darin einbezogenen Maschen- oder Knüpfdräht - zulässig, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugtiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlüpf).  
b) Von Fußwegen, Feldwegen und befestigten Verkehrsflächen ist mit festen Einfriedigungen und Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

**2.3 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**  
a) Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.  
b) Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.

**2.4 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksstelle (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**  
Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Lose Stein- und Materialschüttungen sind nicht zulässig.

**2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**  
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

**2.6 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**  
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2 Stellplätze erhöht.