

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Obersulm
Gemarkung: Obersulm, Flur 6 (Willsbach)

Bebauungsplan

„Brücklesäcker, 1. Änderung“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Maßstab 1: 1.000

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 3 2024 0467



Vermessung · Stadtplanung
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Büro Untergruppenbach
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26
info@kaeser-ingenieure.de
www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 21.10.2024

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan

Aufstellungsbeschluss (§§ 2 (1), 13a BauGB), Beschluss zur Veröffentlichung im Internet bzw. zur öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	21.10.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§§ 2 (1), 3 (2) BauGB)	am	31.10.2024
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	08.11.2024 bis 09.12.2024
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB)	am

Ausgefertigt: Obersulm, den

.....
Steinbach, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan (§ 10 (3) BauGB) am

Zur Beurkundung:

.....
Steinbach, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231). Es gilt die Baunutzungsverordnung 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).

Ergänzungen und Festsetzungen: Die Festsetzungen Nr. 2.1 („Höhe baulicher Anlagen“) und Nr. 4 („Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze“) des Bebauungsplans „Brücklesäcker“, in Kraft getreten am 15.06.1998, wird durch die nachstehenden Festsetzungen ersetzt.

Bebauungsplan „Brücklesäcker, 1. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird um 3,0 m gegenüber dem Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (12,0 m bzw. 15,0 m), erhöht.

Unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, über die das Baugrundstück angefahren wird.

Überschreitungen der festgesetzten max. Gebäudehöhe sind nur mit untergeordneten technischen Einrichtungen wie Aufzugsvorrichtungen o.ä. bis max. 5 % der jeweiligen Dachflächen zulässig.

2. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- a) Garagen - eingeschossig – und Parkdecks bzw. Tiefgaragen sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu befestigten öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 2,0m einzuhalten.
- b) Sonstige Nebenanlagen, sofern als Gebäude beabsichtigt, sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- c) Stellplätze sind auf dem Gesamtgrundstück zulässig. Die Mindestpflanzzonen von 2 m Breite im rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich sind zu beachten.

Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Brücklesäcker“, in Kraft getreten am 15.06.1998, behalten ihre Gültigkeit.

Hinweise:

- a) Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt.
Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - 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) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- d) Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§§ 39 (5) Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 (1) bis (3) BNatSchG). Bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden.
- e) Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetz stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden.
- f) Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht. Dies gilt auch beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.
- g) Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten wird der nordöstliche Bereich des Plangebietes bei einem Hochwasser $H_{Q_{\text{extrem}}}$ des Hambach überschwemmt. Dies betrifft das Flurstück 1691/8 sowie teilweise das Flurstück 1691/3. Der Bereich, der bei einem Extremhochwasser ($H_{Q_{\text{extrem}}}$) überschwemmt wird, liegt nach § 78 b WHG im Risikogebiet.
Neue bauliche Anlagen in Risikogebieten sind grundsätzlich nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder zu erweitern.
- h) Zum Schutz vor Starkregenereignissen sollten Gebäudeöffnungen wie Garageneinfahrten oder Lichtschächte nicht im Fließweg bzw. im Geländetiefpunkt liegen, um Schäden an der Bebauung auszuschließen.