

GEMEINDE KUPFERZELL
ORTSTEIL WESTERNACH

BEBAUUNGSPLAN
„SÜDLICHER ORTSRAND,
1.ÄNDERUNG“

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN
Lt. § 9 Abs. 8 BauGB

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch den Art. 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BGBl. S.617). zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. I S. 313)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 25.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die

Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (NatSchG BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. 2018, S.4)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom vom 08.09.2017 (BGBl. I S.3370)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Baugebiete

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Siehe Einschriebe im Lageplan.

1.1.1 Sondergebiet (SO)

§ 11 BauNVO

Das Sondergebiet ist für öffentliche Zwecke vorgesehen wie Kindergarten, Gemeindehaus, Feuerwehr und Einrichtungen der öffentlichen Versorgung

1.1.2 Nebenanlagen im SO

§ 14 Abs.1 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Diese Nebenanlagen dürfen nicht unterkellert sein und maximal 25 m³ umbauten Raum umfassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) und zulässige Geschossfläche (GFZ) gemäß Planeinschrieb.
Zahl der Vollgeschosse laut Planeinschrieb.

1.3 Bauweise

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

**Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO.
Die maximale Gebäudelänge darf 105 m nicht überschreiten.**

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche:

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Siehe Einzeichnungen im Plan: Baugrenzen.
Ausnahmen gemäß § 23 Abs.3 BauNVO: Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten etc.) um 1,5 m und auf einer Breite von max. 6,0 m überschritten werden.

1.5 Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Stellplätze sind, unter Beachtung der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, bis zu 10 m Tiefe ab Straßenbegrenzungslinie auch außerhalb des Baufelds zulässig.

1.6 Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen sind in- und außerhalb des Baufelds zulässig. Der vor den Garagen vorzusehende Stauraum muss mindestens 5,00 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die Sichtflächen an der Einmündung der Straße A in die Seestraße sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

1.8 Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Maßgebend für die Nutzung der öffentlichen Grünflächen ist der Planeintrag.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**Boden**

Im Zuge der Geländemodellierung erforderlicher Aushub ist auf dem jeweiligen Baugrundstück in Anpassung an das Nachbargrundstück zu verteilen. Humoser Oberboden ist vor Beginn der Arbeiten getrennt vom Unterboden abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Stellplätze

Flächen für PKW-Stellplätze, mit Ausnahme von Fahrgassen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Hierbei ist sicherzustellen, dass den versickerungsfähigen Flächen kein Oberflächenwasser der Straßen- bzw. Hofbereiche zufließen kann.

Beleuchtung

Die Beleuchtung im Außenraum des Planungsgebietes ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Es ist nur eine insektenverträgliche Beleuchtung mit geringer Lockwirkung (LED-Technik mit langwelligem gelbem Lichtspektrum $\leq 3000\text{K}$) und einer Grundausrichtung von oben nach unten zulässig.

Schachtabdeckungen

Um Falleffekte für Kleintiere zu reduzieren, sind engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen zu verwenden. Dagegen sollen Gitter- oder Maschendrahtzäune mit mindestens 10 cm Maschenweite ausgeführt werden.

1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindung für Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als nutzbare Freiflächen durch Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen zu gliedern. Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Baum zu pflanzen. Der Erhalt gleichwertiger bestehender Bäume kann dabei angerechnet werden.

Die mit Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauernd unversehrt zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze gegebenenfalls nachzupflanzen.

Innerhalb des Planungsgebietes sind entlang des Süd- und des Ost-randes insgesamt 19 Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang innerhalb von 2 Jahren durch gleichwertige zu ersetzen.

Der Pflanzabstand zwischen den Baumstandorten beträgt mindestens 8 m, maximal 12 m. Für die Pflanzungen sind hochstämmige alte Baumarten entsprechend der folgenden Pflanzverwendungsliste zu verwenden.

Die mit Pflanzgebot gekennzeichnete Fläche ist zusätzlich mit einer dichten Hecke aus einheimischen Sträuchern und darüber hinaus einer extensiven Blumenwiesenmischung zu bepflanzen.

Die im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgebote sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Fassadenbegrünungen sind möglich.

Alle Pflanzungen müssen spätestens innerhalb von 2 Jahren nach Baufertigstellung erfolgen.

Erforderliche Rodungen sind außerhalb der Brutsaison der Vögel im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Pflanzverwendungsliste

Laubbäume:	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
	Betula pendula	Hänge-Birke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Frangula alnus	Faulbaum
	Populus tremula	Zitterpappel
	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche

	Quercus petraea	Trauben-Eiche
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Sorbus torminalis	Elsbeere
	Tilia cordata	Winter-Linde
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
	und Obstbäume (Hochstämme, alte Sorten)	
Sträucher:	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
	Salix alba	Silber-Weide
	Salix caprea	Sal-Weide
	Salix cinerea	Grau-Weide
	Salix purpurea	Purpur-Weide
	Salix rubens	Fahl-Weide
	Salix triandra	Mandel-Weide
	Salix viminalis	Korb-Weide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm

Die aufgeführten Gehölze in der Pflanzverwendungsliste orientieren sich nach dem Herkunftsgebiet / dem Naturraum. Mögliche Erkrankungen oder die Giftigkeit von Pflanzen oder einzelner Pflanzenteile finden dabei keine Berücksichtigung.

1.11 Böschungen und Einbauten an Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.26 BauGB

Die für die Herstellung der Verkehrsfläche (Straßenkörper) erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze sind in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von 0,5 m zu dulden. Ebenso der Hinterbeton für die Bordsteine oder Rabatten, erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Grundstückstiefe von 1,0 m sowie das Aufstellen von Lichtmasten und Verkehrszeichen.

1.12 Flächen, bei deren Bebauung insbesondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind § 9 Abs.5 Nr. 1 BauGB

Abstützungen und Unterfangungen gegen den Hang sind auf das unbedingt Notwendige zu beschränken. Die Einbindung in das Siedlungsbild bzw. das Landschaftsbild ist durch Verwendung von Natursteinmauern, durch Begrünen bzw. entsprechende standortgerechte Anpflanzungen (vgl. Pflanzverwendungsliste) oder auch Betonfertigteile mit davorliegender Bepflanzung sicherzustellen.

2. Hinweise

2.1 Höhenangaben

Den Höhenangaben liegt eine Höhenaufnahme durch das Vermessungsbüro Hell, Ingelfingen, zugrunde.

2.2 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohe, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Verfahrensträger 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)

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

Ständige Grundwasserableitungen über Ring- bzw. Sohldränagen sind nicht zulässig.

Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN).

2.3 Regenwassernutzung, Regenwasserversickerung

Die anfallenden Dachwässer sind auf jedem Grundstück unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1986, DIN 1988, DIN 1989) in Zisternen mit mindestens 2 m³ Rückhaltevolumen je angefangener 100 m² angeschlossener versiegelter Fläche zu sammeln. Sie können als Brauchwasser zur Gartenbewässerung genutzt werden. Das Retentionsvolumen muss mindestens 50% des Gesamtvolumens betragen und sich nach einem Regenereignis über eine Kleinmengendrossel selbständig in den Regenwasserkanal entleeren. Brauchwassersysteme im Haushalt müssen der zuständigen Behörde gemeldet werden.

Daneben sollen die Dachwässer dem Wasserkreislauf möglichst durch Versickerung wieder zugeführt werden. Die Versickerung soll breitflächig über die belebte Bodenschicht der Geländeoberfläche (z.B. Rasenmulden) erfolgen.

Da die Bodenbeschaffenheit bei Starkregenereignissen keine vollständige Versickerung ermöglicht, ist ein Überlauf in den Regenwasserkanal vorzusehen.

2.4 Drainagen

Sollten bei der Baumaßnahme Drainhauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

2.5 Sicherung des Straßenkörpers

Bei der Bebauung ist bei Abständen unter 1,0 m zwischen Baugrubenrand (einschließlich Arbeitsraum) und der Verkehrsfläche folgendes zu beachten:

1. Beim Baugrubenaushub ist der Straßenkörper (Schotterunterbau, Randeinfassungen) zu sichern (u. U. Verbau),
2. der Bereich Baugrube / Straßenraum ist kraftschlüssig herzustellen (u. U. Betonriegel entlang von Hohlräumen),
3. die Baugrubenverfüllung ist mit geeignetem Material und mit ausreichender Verdichtung, vorzunehmen.

2.6 Bodenschutz / Altlasten

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731.

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Er ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und auf maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Bei Lagerung über Winter bzw. von mehr als zwei Monaten sind die Mieten mit tiefwurzelnden Pflanzen zu begrünen.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 ha, bei denen insbesondere durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen, ab einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 m³ Erdaushub zusätzlich ein Abfallverwertungskonzept (§3 Abs. 4 LKreiWiG).

Bei Vorhaben von mehr als 1 ha kann eine Bodenkundliche Baubegleitung verlangt werden. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen, Sollte ein Vorhaben zulassungsfrei sein, muss das Konzept 6 Wochen vor Beginn dem Landratsamt vorliegen.

Anfallendes Aushubmaterial sollte so weit wie möglich im Baugebiet wiederverwendet werden. Sollte Material von außerhalb angefahren werden, ist nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Sollten Altlasten gefunden werden, hat eine unverzügliche Benachrichtigung der Fachbehörden zu erfolgen.

2.7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese Keupergesteine werden am südlichen Rand des Plangebiets von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. 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.

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

2.8 Immissionen

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen und Betriebe entstehen, von den Personen im zukünftigen Plangebiet hinzunehmen.

2.9 Denkmalschutz

§ 20 DSchG

Werden bei Grabungen archäologische Funde freigelegt, ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

2.10 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

2.11 Anlagen zum Bebauungsplan

2.11.1. Bebauungsplan „Beckenäcker“ - Untersuchungen zum speziellen Artenschutz gem. §44 BNatSchG

Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung Dipl.-Biol. M. Wolf, Schwäbisch Hall, Juli 2017

2.11.2. Bebauungspläne „Beckenäcker und Südlicher Ortsrand“ - Studie zum speziellen Artenschutz gem. §44 BNatSchG

Büro für Gewässerökologie und Umweltberatung Dipl.-Biol. M. Wolf, Schwäbisch Hall, September 2022

2.11.3. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand, 1.Änderung“ Westernach inkl. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Lebensraumkonzepte, Schwäbisch Hall, 24.10.2022

Aufstellung:

Gemeinde Kupferzell

Kupferzell, den 27.07.2021

Christoph Spieles
Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Kupferzell, den

Christoph Spieles
Bürgermeister

Bearbeitung:



Lebensraumkonzepte



Landschaftsplanung



Infrastrukturplanung



Stadt- und Bauleitplanung

Schwäbisch Hall, den 24.10.2022

Lorenz Kraft

Hinweis:

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehen außerdem Örtliche Bauvorschriften.