

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„LINDENBRONNER WEG, 1. ÄNDERUNG“  
IN GERABRONN**

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>6</b>
<b>B.4. Übergeordnete Planungsebenen</b>	<b>8</b>
B.4.1 Regionalplanung	8
B.4.1.1 Regionalplan	8
B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan	8
<b>B.5. Kommunale Planungsebene</b>	<b>8</b>
B.5.1.1 Flächennutzungsplan	8
B.5.1.2 Landschaftsplan	8
B.5.1.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
<b>B.6. Schutzgebiete und Restriktionen</b>	<b>11</b>
B.6.1 Schutzgebiete und Biotopschutz	11
B.6.2 Artenschutz	11
B.6.3 Denkmalschutz	11
B.6.4 Immissionsschutz	11
B.6.5 Wald- und Waldabstandsflächen	11
B.6.6 Altlasten	11
B.6.7 Beschreibung der Umweltauswirkungen	11
B.6.8 Prüfung nach möglichen erheblichen Umweltauswirkungen (nach Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)	13
<b>B.7. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>14</b>
B.7.1 Maß der baulichen Nutzung	14
<b>B.8. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>14</b>
B.8.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	14
B.8.2 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	14
<b>B.9. Verkehr</b>	<b>14</b>
B.9.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	14
B.9.2 Innere Erschließung	14
<b>B.10. Technische Infrastruktur</b>	<b>15</b>
B.10.1 Wasserversorgung	15
B.10.2 Abwasserbeseitigung	15
B.10.3 Stromversorgung	15
<b>TEXTTEIL</b>	<b>16</b>
<b>P Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>16</b>
<b>O Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>21</b>
<b>H Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>23</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>25</b>

---

## BEBAUUNGSPLAN

### ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:5.000	7
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	9
Bild 3: Flächennutzungsplan "Gerabronn-Langenburg, 1. Fortschreibung", 1:10.000	9
Bild 4: Landschaftsplan "Gerabronn/Langenburg", freier Maßstab	10
Bild 5: Luftbild, ohne Maßstab	10

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

## BEGRÜNDUNG

### B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Lindenbronner Weg“ wurde 1999 erarbeitet und genehmigt. Bisher konnten Teilbereiche erschlossen und bebaut werden. Jedoch sind große Teile der Planung noch frei von Bebauung. Die Erschließungsstraßen wurden großteils noch nicht hergestellt. Da sich in den vergangenen 17 Jahren die Bauwünsche der Bauherren verändert haben, sind die bisher getroffenen Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß. Aktuell besteht der Wunsch nach zweigeschossigen Wohnhäusern mit flacheren Zelt- oder Walmdächern, entsprechende Anfragen liegen der Stadt bereits vor. Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden und den möglichen Bauherren weiterhin attraktive Bauplätze mit entsprechendem Gestaltungsspielraum anbieten zu können, sollen nun entsprechende Festsetzungen geändert werden:

- zukünftig zulässige Dachformen für das Hauptgebäude und Garage: Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach
- zukünftig zulässige Dachneigung: 20° bis 48°
- zukünftig zulässige Anzahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse, bzw. 3 Vollgeschosse (2+U)
- es wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt: 8,50 m
- Farbe der Dacheindeckung: zusätzlich zu dunkelrot bis ziegelrot sind auch schwarze bis graue Dachsteine und Dachziegel zulässig
- die bisherig festgesetzten Flächen für Garagen werden gestrichen
- es wird zukünftig keine Firstrichtung mehr vorgegeben
- bei der Ausführung der Dachaufbauten wird ein größerer Gestaltungsspielraum gewährt

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Gesamtfläche der zulässigen Grundfläche überschreitet den Schwellenwert von 2,0 ha. Jedoch sind es auch weniger als 7,0 ha. Somit muss eine Prüfung nach möglichen erheblichen Umweltauswirkungen nach Anlage 2 BauGB durchgeführt werden.

Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

### B.2. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption bleibt grundlegend unverändert. Es wird lediglich eine größere Vielfalt bei der Bauausführung der Wohngebäude ermöglicht.

### B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 12,54 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	9,57 ha	76 %
- überbaubare Flächen	4,89 ha	39 %
- nicht überbaubare Flächen	3,80 ha	30 %
- private Grünflächen	0,88 ha	7 %
• Öffentliche Grünflächen	1,11 ha	9 %
• Verkehrsflächen	1,86 ha	15 %

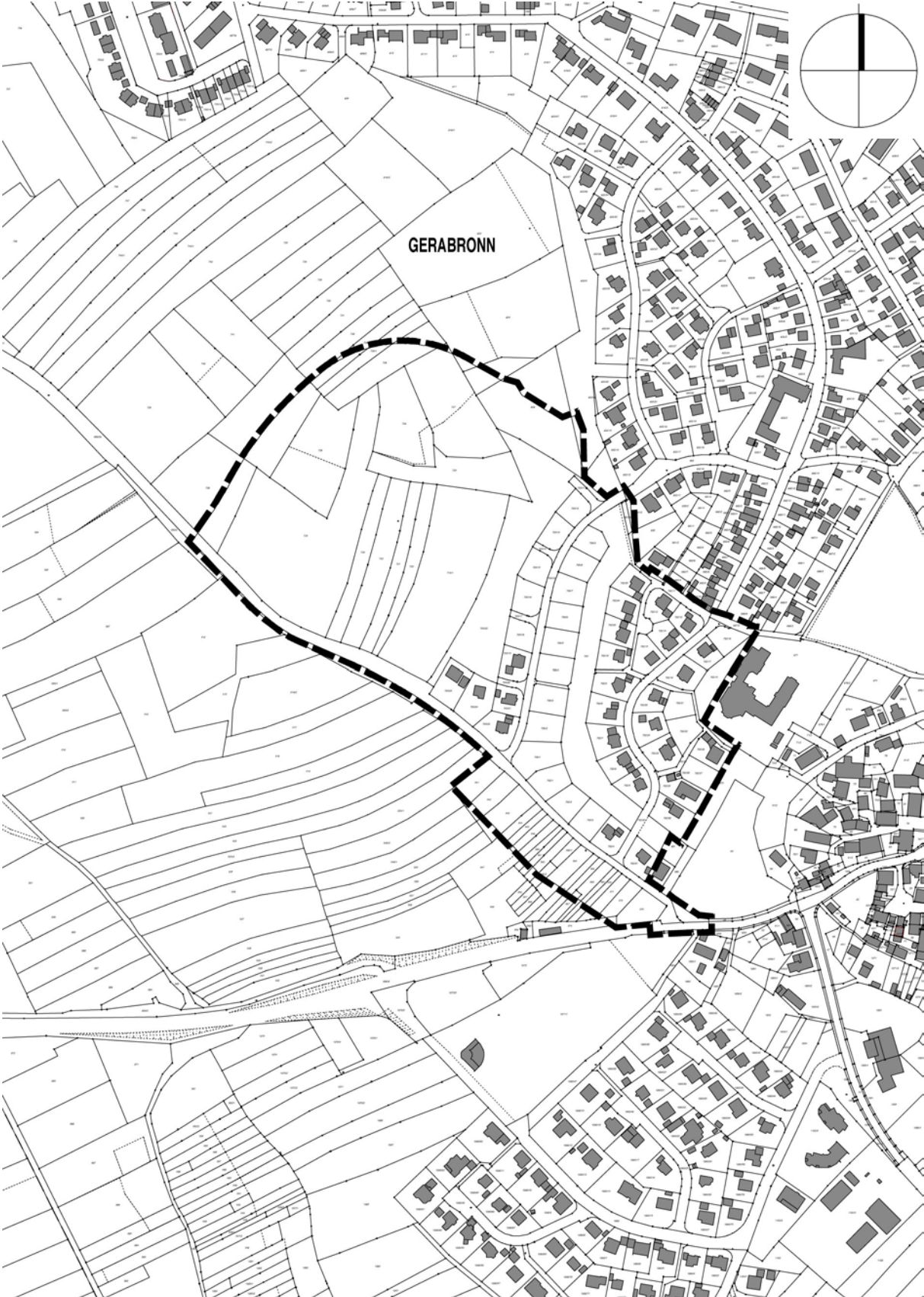


Bild 1: Geltungsbereich, 1:5.000

## **B.4. Übergeordnete Planungsebenen**

### **B.4.1 Regionalplanung**

#### **B.4.1.1 Regionalplan**

In der aktuellen Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn Franken 2020“ ist der Geltungsbereich als bestehende Siedlungsfläche für Wohn- und Mischgebiet dargestellt.

#### **B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan**

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehenden Kategorien zugeordnet:

- „wertvolle Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft in der Zone vorwiegend noch guter landbaulicher Eignung“
- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“

## **B.5. Kommunale Planungsebene**

### **B.5.1 Flächennutzungsplan**

Im aktuellen Flächennutzungsplan „Gerabronn-Langenburg, 1. Fortschreibung“ ist der Geltungsbereich als bestehende Wohngebietsfläche dargestellt.

#### **B.5.1.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Gerabronn/Langenburg stammt aus dem Jahr 1999 und wurde vom Planungsbüro PES aus Stuttgart erstellt.

Die Fläche ist im Landschaftsplan als bestehende Wohnbaufläche sowie als rechtskräftiges, aber noch nicht bebautes Baugebiet ausgewiesen. Ebenfalls verzeichnet ist eine Hochspannungsfreileitung. Außerdem sind eine Grünfläche mit parallel verlaufender Leitung, ein Hohlweg, eine kleine Streuobstwiese sowie Gehölzstrukturen aufgeführt.

#### **B.5.1.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- Baulinienfeststellung im Trüggle, Genehmigung: 29.06.1950
- Rauäcker/Trüggle I, 1. Änderung, Inkrafttreten: 27.04.1993  
festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet
- Rauäcker/Trüggle II, 1. Änderung, Inkrafttreten: 23.03.1996  
festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet



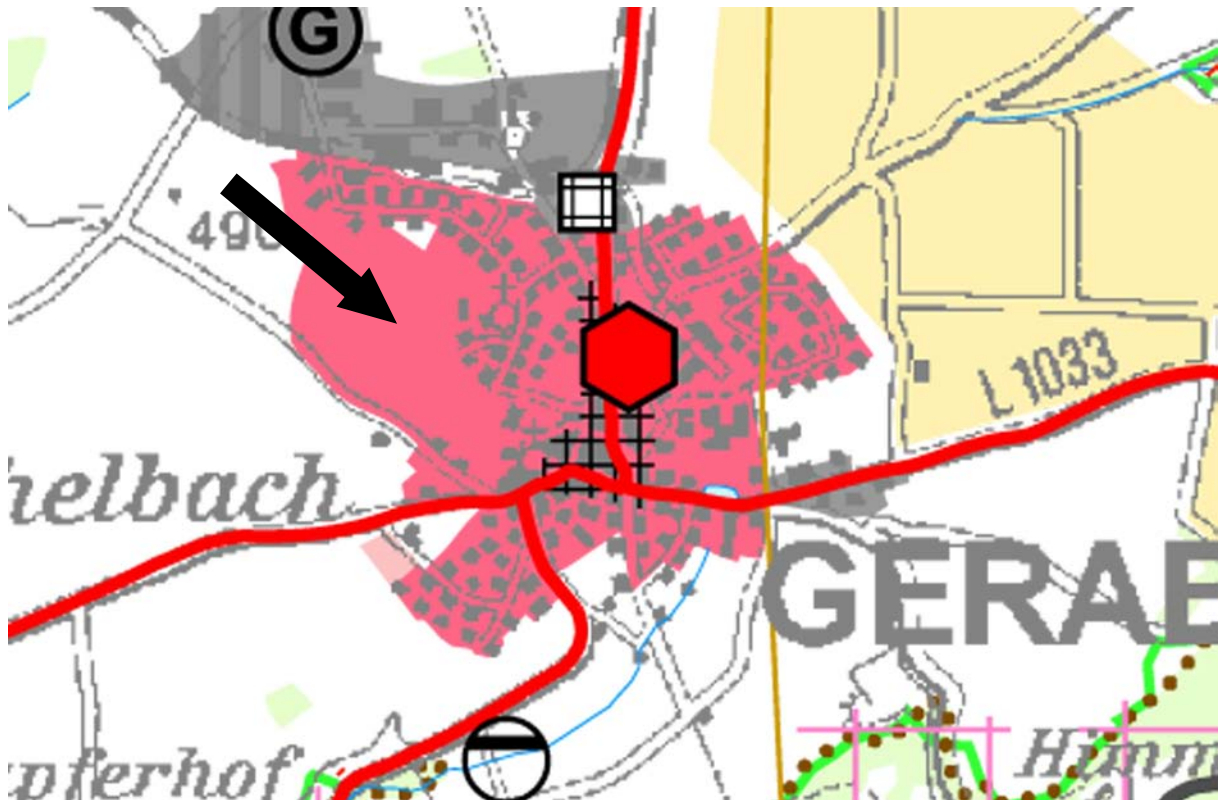


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

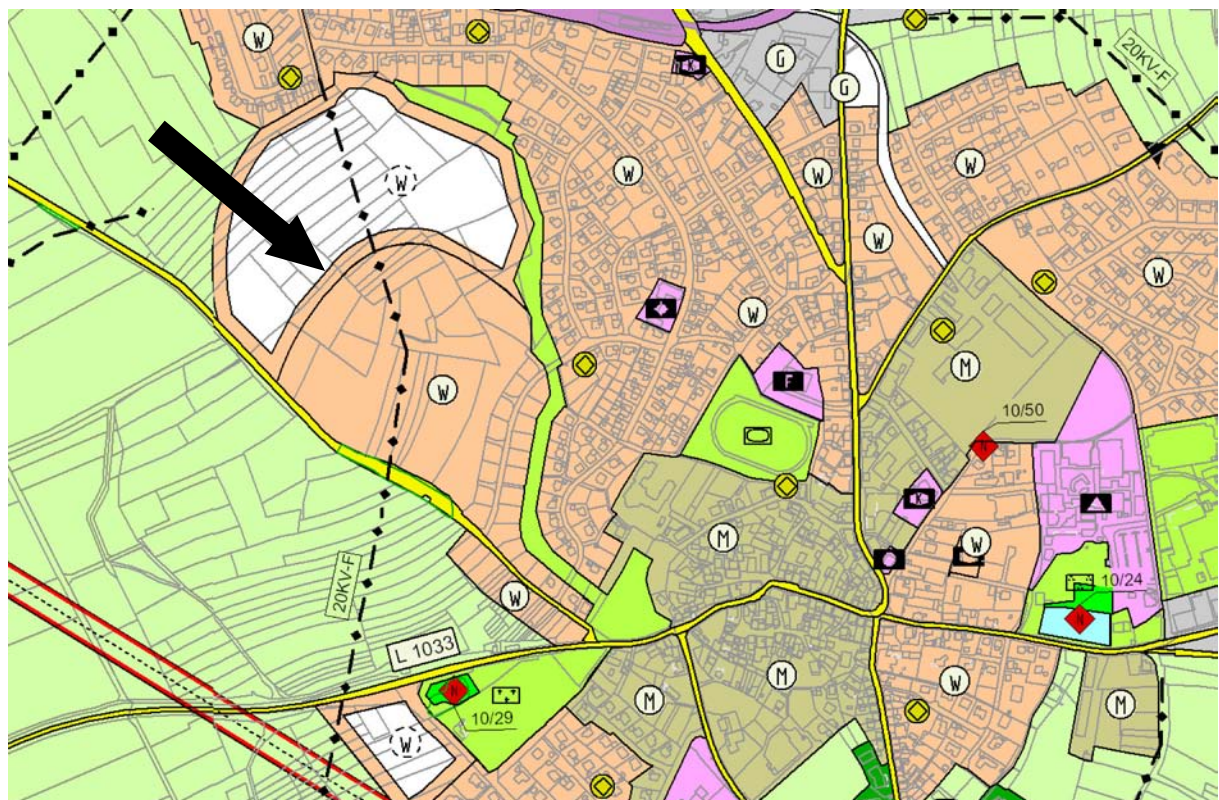


Bild 3: Flächennutzungsplan "Gerabronn-Langenburg, 1. Fortschreibung", 1:10.000

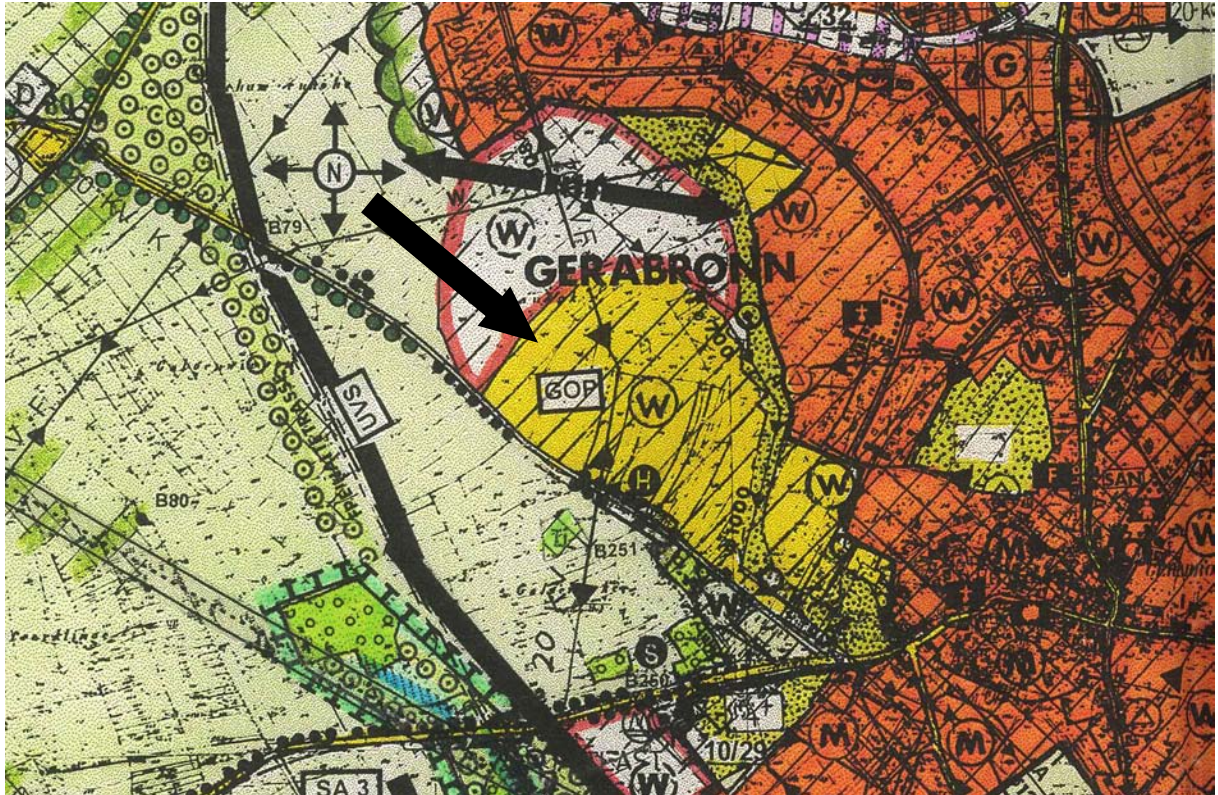


Bild 4: Landschaftsplan "Gerabronn/Langenburg", freier Maßstab



Bild 5: Luftbild, ohne Maßstab

## **B.6. Schutzgebiete und Restriktionen**

### **B.6.1 Schutzgebiete und Biotopschutz**

Durch die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes sind weder Schutzgebiete (z. B: Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, usw.) noch Biotop betroffen, noch werden welche beeinträchtigt.

### **B.6.2 Artenschutz**

Durch Anpassungen bzgl. der Dachformen und –neigungen, sowie Anpassungen der Höhen und Zahl der Vollgeschosse sind keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

### **B.6.3 Denkmalschutz**

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

### **B.6.4 Immissionsschutz**

Mit der vorliegenden Planung ist mit keinen weiteren Immissionen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören, zu rechnen.

### **B.6.5 Wald- und Waldabstandsflächen**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

### **B.6.6 Altlasten**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

### **B.6.7 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Mit der vorliegenden Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Klima, Wasser, Boden, Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkung verbunden.

Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

### **B.6.8 Prüfung nach möglichen erheblichen Umweltauswirkungen (nach Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)**

Im den folgenden Unterpunkten wird auf die benannten Kriterien der Anlage 2 zum Baugesetzbuch Bezug genommen. Es wird der vorliegende Bebauungsplan wird hinsichtlich der dort aufgeführten Bezugspunkte überprüft.

*1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf:*

1. *das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einem Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;*

**Bewertung:** Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

2. *das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;*

**Bewertung:** Andere Pläne und / oder Programme werden nicht beeinflusst.

3. *die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;*

**Bewertung:** Einer nachhaltigen Entwicklung steht nichts entgegen.

4. *die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;*

**Bewertung:** Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme, zu erwarten.

5. *die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften*

**Bewertung:** Die Planung hat keine Auswirkung auf die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

2. *Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlichen betroffenen Gebiete, in besondere in Bezug auf:*

1. *die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;*

**Bewertung:** Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2. *den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkung;*

**Bewertung:** Es sind weder kumulative noch grenzüberschreitende Auswirkungen zu erwarten.

3. *die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);*

**Bewertung:** Durch die Änderung der vorliegenden und bestehenden Planung werden keine Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit befürchtet.

4. *den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;*

**Bewertung:** Der Umfang der räumlichen Ausdehnung mit den entsprechenden Auswirkungen bleibt unverändert.

5. *die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;*

**Bewertung:** Keine der benannten Punkte ist durch die Planung betroffen.

6. *folgende Gebiete:*
- Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
  - Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
  - Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,
  - Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
  - Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,
  - in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

**Bewertung:** Keines der benannten Gebiete ist von der Änderung der vorliegenden Planung betroffen.

## **B.7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **B.7.1 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Bearbeitung der Änderung ist aufgefallen, dass die Festsetzungen bzgl. der Zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl in Text, Plan und Begründung nicht übereinstimmen. Zum Beispiel ist in der bisherigen Begründung eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, im Plan eine GFZ von 0,8 und 1,0 und im Textteil eine GZF von 1,2 und 1,6 festgesetzt. Zum Teile diese und die Festsetzungen der Grundflächenzahl sind nicht rechtlich nicht zulässig. Um die Widersprüche zu beheben und eine rechtssichere Grundlage nach BauNVO zu schaffen, werden die Angaben entsprechend korrigiert. Orientiert wird sich dabei an den Festsetzungen der Planeintragung, da diese rechtlich zulässig und städtebaulich sinnvoll sind.

Bisher war keine Firsthöhe vorgegeben. Um den ursprünglich gewollten Gebietscharakter zu wahren, wird zukünftig eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Topographie angepasst. Zukünftig sind in einem Teilbereich 2 Vollgeschosse, ohne Einschränkung auf I+D zulässig. In dem anderen Teilbereich sind zukünftig 3 Vollgeschosse (2+U) anstatt U+I+D zulässig.

## **B.8. Örtliche Bauvorschriften**

### **B.8.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen**

Um den Bauherren einen größeren Gestaltungsspielraum zu gewährleisten, wird zukünftig eine größere Vielfalt bei der Ausgestaltung der Dächer der Hauptgebäude und Garagen gegeben. Zukünftig ist ein vertretbares größeres Spektrum an Dachformen und –neigungen zulässig. Zudem darf die Dacheindeckung zukünftig auch mit grauen bis schwarzen Dachsteinen und Dachziegeln erfolgen. Eine Firstrichtung wird zukünftig nicht mehr vorgegeben.

### **B.8.2 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

Um den Bauherren einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, werden zukünftig keine Flächen für Garagen vorgegeben.

## **B.9. Verkehr**

### **B.9.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz**

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz bleibt unverändert über den Lindenbronner Weg bestehen. Dieser führt direkt zur Langenburger Straße (L 1033 und L 1037).

### **B.9.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung bleibt unverändert.

## **B.10. Technische Infrastruktur**

### **B.10.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Verlängerung der bestehenden Systeme.

### **B.10.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Verlängerung der bestehenden Systeme.

### **B.10.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Verlängerung der bestehenden Systeme.

Gerabronn, im Mai 2016

Schumm  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „Lindenbronner Weg, 1. Änderung“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

#### P.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

##### P.1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

#### P.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb.

##### P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximale Firsthöhe beträgt 8,50m.

##### P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), bezogen auf die eingezeichnete Lage des Hauses, ist im Plan eingetragen und auf  $\pm 0,25$  m einzuhalten. Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes. Im Rahmen des Genehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahrens sind den Bauvorlagen Geländeschnitte mit den geplanten baulichen Anlagen und den Verkehrsflächen beizufügen.



### **P.3 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude handelt, in den überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zugelassen.

Die Aufstellung von Heizöl- oder Flüssiggastanks ist oberirdisch nur in sichtschtützenden Gebäuden zulässig.

### **P.4 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.

### **P.5 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird keine Stellung der baulichen Anlagen vorgegeben.

### **P.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist als Stauraum ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

*Hinweis: Die Landesbauordnung (LBO) gilt unverändert weiter. Demnach sind Grenzgaragen nur unter Einhaltung der Vorschriften des § 6 Abs. 1 LBO zulässig.*

### **P.7 Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Reihenhäuser sind max. 2 Wohnungen zulässig.

### **P.8 Sichtfelder**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Lageplan eingetragene Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung und Bepflanzung, Einfriedung und Benützung über 0,80m Höhe, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.

## **P.9 Versorgungsanlagen und –leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Erdverkabelung der Hausanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen. Zur Stromverteilung benötigte Kabelverteilerkästen sind auf privaten Grundstücken an Straßen ohne Gehwege zu dulden.

## **P.10 Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen zu belasten.

Trockengrabungen mit Leitungsrecht 0 und Begleitstreifen. Die im Lageplan festgesetzten offenen Trockengräben zur Ableitung des Oberflächenwassers von den Dachflächen der Gebäude sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Oberlieger zu belasten. Trockengräben und Begleitstreifen sind der Entwicklung als Staudenflur zu überlassen. Diese sind frühestens im Spätherbst eines Jahres 1 x abzumähen.

## **P.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Lageplan dargestellten offenen Trockengräben (vgl. „pfg 2“) und die öffentlichen Grünflächen in der Talsohle sind zur Ableitung und Versickerung des Oberflächenwassers von den Dachflächen der Gebäude naturnah befestigt herzustellen und dauernd zu unterhalten. Die Wassergräben dürfen nur dann verdolt werden, wenn die Herstellung der Verkehrsflächen oder Grundstückerschließungen dies erfordern. Im gesamten Bereich ist die Speicherung von Brauchwasser für Gießzwecke, WC-Spülung und Waschmaschinen zulässig. Die Einleitung von Abwasser und Oberflächenwasser von befestigten Flächen in die Regenwasserzisterne und Wassergräben ist untersagt.

## **P.12 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß der Einzeichnung im Bebauungsplan sind die festgesetzten Einzelbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Dabei ist kulturraumgerechtes Gehölz zu verwenden.

Großkronige Bäume:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Kleinkronige Bäume:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- 

Alternativ hierzu können hochstämmige Obstbäume in Wirtschaftssorten verwendet werden.

**Pfg 1: Wildsträucherhecken:**

In den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen entlang der Geltungsbereichsgrenzen zur freien Landschaft sind als Schutzpflanzungen Wildsträucherhecken zu erstellen und zu unterhalten. Zwischen den festgesetzten Einzelbäumen sind ungeschnittene Mischhecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen aufzubauen.

**Sträucher:**

Feldahorn (*Acer campestre*),  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*),  
Hasel (*Corylus avellana*),  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),  
Liguster (*Ligustrum vulgare*),  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Hundsrose (*Rosa canina*),  
Weinrose (*Rosa rubiginosa*),  
schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*),  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

Zäune sind im Bereich der festgesetzten Pflanzgebotflächen beidseitig eingewachsen zulässig.

**Pfg 2:**

Feuchtbiotope: Wassergräben- und Bachufersäume. Diese Bereiche sind zu Nasswiesen mit Binsen und Seggen und feuchtigkeitsliebenden Hochstauden zu entwickeln. Sie sind als Amphibientümpel mit Flachufeln anzulegen.

Grünflächen: Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind als extensiv genutzte Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten.

*Hinweis: Im öffentlichen Bereich verläuft der Trockengraben mäandrierend und wird zum Teil teichartig aufgeweitet.*

**Leitungsrechte:**

Trockengrabungen mit Leitungsrecht 0 und Begleitstreifen. Die im Lageplan festgesetzten offenen Trockengräben zur Ableitung des Oberflächenwassers von den Dachflächen der Gebäude sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Oberlieger zu belasten. Trockengräben und Begleitstreifen sind der Entwicklung als Staudenflur zu überlassen. Diese sind frühestens im Spätherbst eines Jahres 1 x abzumähen.

**Verkehrsgrün:**

Die im Bebauungsplan als öffentliches Grün festgesetzten Flächen sind soweit wie möglich mit einer bodendeckenden Bepflanzung zu versehen. Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Pfaffenhütchen (*Euonymus fortunei*),  
Storchnabel (*Geranium macrorrhizum*, Spessart'),  
Glanzrose (*Rosa nitida*),  
Kartoffelrose (*Rosa rugosa*),  
Niedere Strauchrose (*Rosa x rugotida*),  
Bibernellrose (*Rosa spinosissima*),  
Roter Spierstrauch (*Spiraea bumalda*),  
Immergrün (*Vinca minor*).

Eine Sichtbehinderung durch die Bepflanzung ist zu vermeiden.

**P.13 Pflanzbindungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Bei Abgang sind die Gehölze artgleich zu ersetzen.

## **O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lindenbronner Weg, 1. Änderung“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

### **O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Gebäudefassaden wird empfohlen: Holz, Wandverputz, Naturstein, Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall und Asbestzement sowie grell leuchtende und reflektierende Farben sind unzulässig.

Pro Ansichtsseite der Gebäude sind Sichtbetonflächen und Metallflächen bis 4 qm, Glasbausteine, Profiglas oder ähnliches bis 2 qm zulässig.

### **O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm- versetztes Pultdächer, Krüppelwalm- oder Zeldächer mit der jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung auszuführen. Andere Dachformen (z.B. Pultdach, Mansarddach, Tonnendach) sind zur Nutzung erneuerbarer Energie als Ausnahme zulässig.

Für die Dachdeckung sind nur dunkelbraune bis ziegelrote, sowie in grauen bis schwarzen Tonziegel und Betondachsteine zulässig. Solaranlagen müssen aus entspiegelten Materialien hergestellt sein.

Die zulässige Dachneigung (auch bei Garagen) beträgt 20° - 48°.

Als Dachformen der Garagen sind ebenso wie bei den Hauptgebäuden Sattel-, Walm- versetztes Pultdächer, Krüppelwalm- oder Zeldächer zulässig. Flachdachgaragen sind unzulässig.

### **O.3 Dachaufbauten**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Einzelne Dachaufbauten sind bis max. 1/3, mehrere bis 1/2 der Gebäudelänge ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Die Abstände zu den Ortgängen müssen 1,5 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen.

Zu den Eindeckungen von Gauben werden keine Festsetzungen getroffen.

### **O.4 Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zugelassen sind zwischen öffentlichen und privaten Flächen Sockel und ähnliches bis 0,40 m, Zäune als Holzstaketenzäune bis zu 1,20 m Höhe über der befestigten öffentlichen Verkehrsfläche. Maschendrahtzäune bis zu 1,20 m Höhe über der befestigten Verkehrsfläche sind zulässig, wenn sie min. 0,30 m von der Grenze abgerückt sind und beidseitig durch lockeres Buschwerk eingepflanzt werden. Betonierte und andere massive Mauern auf der

Grenze sind nur zulässig, soweit dies vom Gelände her oder aus Konstruktionsgründen unumgänglich ist. Im Bereich der Trockengräben sind keine Einfriedungen zulässig, die den Wasserabfluss beeinträchtigen.

## **O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an bauliche Anlagen anschließenden Geländes über 1,00 m sind im Rahmen des Genehmigungs- oder Kennznisgabeverfahrens darzustellen.

*Hinweis: Die Höhenlage der Nachbargrundstücke ist zu berücksichtigen.*

## **O.6 Zahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für Gebäude mit einer Wohnung sind 2 Stellplätze oder Garagen, für Gebäude mit 2 Wohnungen (einschl. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung) sind jeweils mindestens 1,5 Stellplätze oder Garagen je Wohnung zu bauen, da die z.T. schmalen Wohnwege nur beschränkte Parkmöglichkeiten bieten (bei halben Stellplätzen ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden).

## **O.7 Garagenvorplätze**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Garagenvorplätze dürfen nicht betoniert oder asphaltiert und nicht in die öffentliche Verkehrsfläche entwässert werden.

## **H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **H.1 Bodenfunde**

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der 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 die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

### **H.2 Altlasten und Altablagerungen**

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

### **H.3 Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

### **H.4 Baugrund/Geologie**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.

### **H.5 Grundwasser**

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

### **H.6 Oberflächenwasser**

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern,

sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

## **H.7 Verkehrsflächen**

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

## **H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen**

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z.B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u.a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.



**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	10.05.2016
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	09.07.2016
Auslegungsbeschluss	am	10.05.2016
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	09.07.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 18.07. bis	19.08.2016
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	13.09.2016
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	24.09.2016

**AUFGESTELLT**

**AUSGEFERTIGT**

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

Gerabronn,  
den 10.05.2016

Gerabronn,  
den 14.09.2016

**gez.**  
Schumm  
(Bürgermeister)

.....  
Schumm  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 10.05.2016