

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Brackenheim
Gemarkung: Hausen a. Z.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Mutschler II, 1. Änderung“

Maßstab 1 : 500

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projekt-Nr. 3 2021 0755



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 02.06.2022

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

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§§ 2 (1), 3 (2) BauGB) am 23.06.2022

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
(§ 2 (1) BauGB) und der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am 08.07.2022

Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom 18.07.2022 bis 19.08.2022

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und
der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO) am.....

Ausgefertigt: Brackenheim, den

Thomas Csaszar, Bürgermeister

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

Zur Beurkundung:

Thomas Csaszar, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Mutschler II, 1. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mutschler II“ vom 4. Juli 1997, zusätzlich werden folgende Festsetzungen getroffen:

Offene und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 23 (5) BauNVO)

Offene und überdachte Stellplätze (Carports) sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bei überdachten Stellplätzen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen von mind. 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss mind. einen Abstand von 1,0 m zur Verkehrsfläche einhalten (maßgeblich Vorderkante Dachüberstand).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Die Rodung von Gehölzen darf nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.
- b) Der Abbau des Gebäudes darf nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Ist die Einhaltung dieses Zeitraums nicht möglich, ist das Gebäude vor dem Abbau auf aktive Bruten zu überprüfen.
Sollten beim Abbau des Gebäudes Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Die Arbeiten am Gebäude dürfen nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde fortgesetzt werden.
- c) Zur Schonung nachaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- d) Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und in Zisternen einzuleiten. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten. Die Zisternen sind mit mind. 3 cbm Nutzvolumen und 3 cbm Rückhaltevolumen mit gedrosselter Überlaufabgabe (d.h. Mindestgröße insgesamt 6 cbm) mit Anschlussleitungen in den Regenwasserkanal anzulegen.
- e) Die Dächer von Garagen und von überdachten Stellplätzen (Carports) sind extensiv zu begrünen.

Hinweise

Es gelten die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mutschler II“ vom 4. Juli 1997, zusätzlich wird folgender Hinweis aufgenommen:

Auf die Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) vom 06.10.2021 wird hingewiesen. Demnach ist gem. § 8a (1) KSG BW beim Neubau von Wohngebäuden ab dem 1. Mai 2022 „auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren“.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mutschler II, 1. Änderung“:

Es gelten die textlichen örtlichen Bauvorschriften „Mutschler II“ vom 4. Juli 1997.