Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Beilstein
Gemarkung: Beilstein

Bebauungsplan

„Brühlwiesen, Siechenwiesen und Brunnenwiesen, 5. Änderung“

Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Maßstab 1: 1000 **ENTWURF**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 3 2021 0038

Käser ingenieure

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 29.11.2023

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

Aufstellungsbeschluss (§§ 2 (1), 13 BauGB)	am	26.01.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)	am	03.06.2022
Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	30.01.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	16.02.2024
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 26.02.2024	bis. 28.03.2024
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am.....	

Ausgefertigt: Beilstein, den .....

.....
Barbara Schoenfeld, Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am .....

Zur Beurkundung:

.....
Barbara Schoenfeld, Bürgermeisterin

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13 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) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422). 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 zum Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans „Brühlwiesen, Siechenwiesen und Brunnenwiesen“, in Kraft getreten am 24.01.1969 sowie der darauf aufbauenden Änderungen 1. und 2. Änderung, in Kraft getreten am 08.08.1969 und 30.03.1979 werden durch nachstehende Festsetzung ergänzt. Alle weiteren, innerhalb des Geltungsbereichs geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil und Planteil) bleiben bestehen.

1. Bebauungsplan „Brühlwiesen, Siechenwiesen und Brunnenwiesen, 5. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 12,0 m. Unterer Bezugspunkt ist die im Mittel gemessene vorhandene Geländeoberfläche, bezogen auf die geplanten bzw. vorhandenen Gebäudeecken.

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist bei Shed- und Pultdach der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, maßgebend ist die höhere Seite der Außenwand.

Bei Flachdach ist der obere Bezugspunkt die Oberkante der Attika.

Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen. Unterschreitungen sind zulässig.

Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Brühlwiesen, Siechenwiesen und Brunnenwiesen“, in Kraft getreten am 24.01.1969 sowie die darauf aufbauenden Änderungen 1. und 2. Änderung, in Kraft getreten am 08.08.1969 und 30.03.1979, 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) 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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

e) Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugern 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

f) 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.

g) Die aktive und passive Nutzung von Solarenergie wird im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bebauung empfohlen und durch die Südorientierung des Baugebietes begünstigt.

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