STADT GUNDELSHEIM, OT HÖCHSTBERG
2. Änderung nach §13a BauGB
Bebauungsplan "Kappel- und Wallweg" und Satzung über örtliche Bauvorschriften für die Teiländerung

PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete	BauNVO § 4

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

II	max. Anzahl der Vollgeschosse	BauNVO § 20
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	BauNVO § 19
TH	Traufhöhe	BauNVO § 18
FH	Firsthöhe	BauNVO § 18

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

o	offene Bauweise	BauNVO § 22 Abs. 2
ED	Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	BauNVO § 22 Abs. 2
	Baugrenze	BauNVO § 23
EFH = 251,50	Höhe Erdgeschossfußboden Hauptgebäude gilt jeweils für das parzellenscharf dargestellte Baugrundstück	

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	max. TH max. FH
Bauweise / Hausart	Dachform

Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

SD: Satteldach
WD: Walmdach
PD: Pultdach oder versetztes Pultdach

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

BauGB § 9 Abs. 7

Grenze des Plangebietes

Grenze Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan "Kappel- und Wallweg"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. BAUGESETZBUCH (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 2017 S. 3786)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
3. LANDESBAUORDNUNG BADEN - WÜRTTEMBERG (LBO BW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBL. S. 357)
zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
4. PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802)
5. BUNDES-IMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. 2013 S. 1274)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
6. BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. S. 1362)
7. GESETZT ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)
zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
8. GEMEINDEORDNUNG (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
9. BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 502)
zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
10. LANDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ (LBodSchAG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908)
zuletzt geändert Art. 3 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1247)
11. BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ (BBodSchV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. 1999 S. 1554)
zuletzt geändert durch Art. 126 vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

TEIL I: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Von den im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. — BauNVO § 1 Abs.6

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan auf Normalhöhennull (NHN) für jeden Bauplatz festgesetzt.

2.2 Abweichungen von der EFH sind um +/- 50 cm zugelassen. Die so festgelegte EFH (Eintrag B-Plan +/- 50 cm) bildet dann den neuen Bezugspunkt, von welchem sich die Traufhöhen und Firsthöhen berechnen.

2.3 Die max. zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch Traufhöhen und Firsthöhen entsprechend Planeintrag. Bei unterschiedlichen Traufhöhen gilt die mittlere Traufhöhe.

2.4 Für die Traufhöhe gilt als oberer Bezugspunkt der äußere Schnittpunkt an der Außenwand mit der Dachhaut. Für die Firsthöhe der höchste Punkt der Dachhaut. Für Pultdächer ist für den höchsten Punkt der Dachhaut das Mittel zwischen max. TH und max. FH gemäß Planeintrag maßgebend.

2.5 Pro Einzelgebäude (E) oder Doppelhaushälfte (D) sind max. 2 Wohnungen zulässig. — BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 6

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Absatz 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. — BauNVO § 23 Abs. 3

3.2 Garagen und Nebenanlagen (Nebenanlagen kleiner 40 m³ umbauter Raum) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Der Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsflächen muss bei senkrechter Zufahrt mind. 3,50 m und bei Garagen mit einer Zufahrt parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche mind. 1,00 m betragen. — BauNVO § 23

3.3 Überdachte Stellplätze sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn der Abstand zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum und der Dachkante min. 1,50 m bzw. dem Eckpfosten min. 2,00 m beträgt.

3.4 Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.5 Die baulichen Anlagen sind parallel oder senkrecht zu den festgelegten Baugrenzen.

4. VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICH
§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB

4.1 Die Höhenlage der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist durch den Bestand vorgegeben.

5. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
§ 9 Absatz 1 Nr. 26 BauGB und § 12 Absatz 5 StrG

5.1 Verkehrszeichen und die Haltevorrichtungen für Straßenbeleuchtung einschließlich Zubehör und erforderliche Leitungen sind bis zu 0,50 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugrundstück ohne Entschädigung zu dulden.

6. TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

6.1 Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik (LED) auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

7. NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB, Verweis auf § 44 BNatSchG

7.1 Eine Gehölzrodung ist nur im Zeitraum zwischen dem 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig. Aatwerk und Schnittgut sind unverzüglich zu räumen.

7.2 Abbruch und Umbauten an Gebäuden, einschließlich der Nebengebäude, soll vorzugsweise ebenfalls im o.g. Zeitraum erfolgen. Ist dies nicht möglich, wird das Gebäude oder der vom Abbruch betroffene Gebäudeteil vor dem Abbruch von einem Fachkundigen auf brütende Vögel kontrolliert. Mit dem Abbruch ist dann so lange zu warten, bis die Jungtiere ausgeflogen sind.

8. TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

8.1 Da Teile des Plangebietes innerhalb des Risikogebietes bei Hochwasser HQ_{100} verschlämmt liegen, sind aktive Schutzmaßnahmen vor Überflutungen wie Weiße Wanne, Dammbalken, Anschüttungen, etc. sicherzustellen.

9. ALLE SONSTIGEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES VOM 13.04.1968 HABEN WEITERHIN GÜLTIGKEIT:

10. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN
§ 9 Absatz 6 BauGB

10.1 SCHUTZ DES MUTTERBODENS
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).
Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,50 m, Schutz vor Vernässung, etc.)
Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. — BauGB § 202
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen

10.2 GRUNDWASSERSCHUTZ
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Heilbronn, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabenträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Heilbronn, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Heilbronn als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG).
Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahmen bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Heilbronn, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.
Ständige Grundwasserableitungen über Ring- /Sohldrainagen sind nicht zulässig.
Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/ Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtungen von erdberührten Bauteilen nach DIN).

10.3 ARTENSCHUTZ
Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

10.4 LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN
Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung mit Emissionen wie Staub, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift zu rechnen bzw. zu dulden.

10.5 GEOLOGIE
Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) erwartet.
Mit oberflächennahen saisonalen Schwinden und Quellen des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und evtl. ein hydrologisches Versickerungsgutachten empfohlen.
Im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation ist bei der Errichtung technischer Versickerungsanlagen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen sollte ein ingenieurgeologisches Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt werden. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollte darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN LBO §74

11. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE
§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO

11.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an der Außenfassade von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig, ausgenommen hiervon ist der Einbau von Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung.

11.2 Größere Glas- und Fensterflächen erfordern Vogelschutzglas der Kategorie A. Daneben sind Maßnahmen zu ergreifen, durch die Glasfassasen für Vögel wahrnehmbar gemacht werden.

11.3 Die Außenfassade von Carports dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht verschlossen werden.

12. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN
§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO

12.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

12.2 Für die Oberflächenbefestigung der Stellplätze, Zufahrten, Zugänge sind Steine mit ausgebildeter Sickerfuge (Natur- oder Kunststeine) sowie unverfestigte Materialien zu verwenden. Eine flächenhafte Versickerung des unbelasteten Regenwassers ist zu gewährleisten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Eine Versiegelung ist nicht zulässig.

13. DACHFORM UND DACHNEIGUNG
§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO

13.1 DN 25° - 35° — Die Dachneigung für die Hauptgebäude werden auf 25° - 35° festgesetzt (siehe Planeintrag).

13.2 Zur Dachdeckung bei geneigten Dächern dürfen nur rote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbende Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

13.3 Unversiegelte metallische Dacheindeckungen oder Außenfassaden ohne verwitterungsfeste Beschichtung werden nicht zugelassen.

13.4 Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten. Zum Dachfirst gemessen ist an der Schräge ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

13.5 Auf das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) vom 7. Februar 2023 wird hingewiesen. Demnach besteht nach § 23 Abs. 1 KlimaG BW die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung bei einem Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche.

14. EINFRIEDUNGEN
§ 74 Absatz 1 Nr. 4 LBO

14.1 Einfriedungen einschl. Sockelmauern (Sockelmauerhöhe max 0,50 m) dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m über Straßenhöhen nicht überschreiten.

14.2 Entlang von öffentlichen Feldwegen Gruben Einfriedungen nur mit einem Abstand von > 0,50 m von der Grenze entfernt errichtet werden.

14.3 Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.

15. STELLPLÄTZE
§ 74 Absatz 2 LBO

15.1 Für Einfamilien- und Doppelhäuser sind pro Wohneinheit mind. 2 Stellplätze der Garagenstellplätze auf den betroffenen Grundstücken anzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (BauGB § 2 Abs. 1) und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom:	19.07.2023
	am:	27.07.2023
Als Entwurf beschlossen (BauGB § 3 Abs. 2) und ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfes	vom:	
	am:	19.07.2023
Auslegungsbeschluss (BauGB § 3 Abs. 1) und ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	vom:	_____
	am:	_____
Frühzeitige Beteiligung der Bürger (BauGB § 3 Abs. 1) Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung — vom: _____	bis:	_____
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (BauGB § 4 Abs. 1) und der Nachbargemeinden (BauGB § 4 Abs. 2) — vom: _____	bis:	_____
Auslegungsbeschluss (BauGB § 3 Abs. 2) und ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	vom:	19.07.2023
	am:	27.07.2023
Beteiligung der Bürger (BauGB § 3 Abs. 2) Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung — vom: 03.08.2023	bis:	04.09.2023
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (BauGB § 4 Abs. 2) und der Nachbargemeinden (BauGB § 2 Abs. 2) — vom: 03.08.2023	bis:	04.09.2023
Satzungsbeschluss des Gemeinderates (§ 10 BauGB u. § 74 LBO)	am:	20.09.2023
Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (BauGB § 10 Abs. 3)	am:	_____

Ausfertigungsvermerk

Der hier vorliegende Bebauungsplan "Kappel- und Wallweg", Gemarkung Höchstberg bestehend aus dem Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Datum 19.07.2023/20.09.2023 gefertigt von WALTER Ingenieure und der Satzung, über örtlichen Bauvorschriften, Datum 19.07.2023/20.09.2023, gefertigt von WALTER Ingenieure, entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Gundelsheim vom 20.09.2023. Die gesetzlichen Vorschriften über das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden eingehalten (vgl. Verfahrensverkerke).

Zur Beurkundung: Gundelsheim, den

gez. Schokatz, Bürgermeisterin

Index	Datum	Art der Änderung	Ersetzt Plan	Zeichen

Planfolge:

WALTER Ingenieure
TAUBERBISCHOFSHEIM · ADELSHEIM · HEILBRONN · TEUCHERN

Marktstraße 19
74740 Adelsheim
Telefon: 06291 62 06-0
info-ad@walteringenieure.de
www.walteringenieure.de

Projekt Nr.: 23.02.2269	Version:		Datum / Zeichen
Datei: ...\ 23369_02_BPc \DBPBL_0		Grunddaten	
Format(b/h): 950 mm / 610 mm		Vermessungsdaten	
Planausschnitt: 001		bearbeitet	Jun 2023 / EK3
Plannummer:		gezeichnet	Jun 2023 / HO3
BL 03-01		geprüft	Jun 2023 / CS3
		Koordinatensystem:	Höhensystem:

Gundelsheim
Die Jagstkreisstadt am Neckar

Stadt Gundelsheim/
OT Höchstberg
2. Änderung Bebauungsplan
"Kappel- und Wallweg" nach § 13a BauGB
und Satzung über örtliche
Bauvorschriften für die Teiländerung
- ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG -

Anlage: 3

Maßstab: 1:500

Lageplan

Aufgestellt:
Adelsheim, 19.07.2023/20.09.2023

Sans

Für den Vorhabenträger:
Stadt Gundelsheim,

Schokatz, Bürgermeisterin