

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Pfaffenhofen  
Gemarkung: Pfaffenhofen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

# Gehrn, 1.Änderung

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Vermessungsbüros Koch + Käser, Untergruppenbach zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Vermessungsbüro Koch + Käser  
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Untergruppenbach, den 23.02.2011/14.12.2011

Öffentl. best. Vermessungsingenieur



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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	23.02.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	11.03.2011
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 21.03.2011 bis	21.04.2011
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom 21.03.2011 bis	21.04.2011
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	25.01.2012
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	03.02.2012
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 13.02.2012 bis	13.03.2012
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) LBO mit § 74 (7) LBO)	am	15.05.2013

Ausgefertigt: Pfaffenhofen, den 24. Mai 2013

Dieter Böhringer, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am 24.05.2013

In - Kraft - Treten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am 24.05.2013

Zur Beurkundung:

Dieter Böhringer, Bürgermeister



## **Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften**

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09. November 2010 (GBl. S. 793, 962) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB „Gehrn, 1. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**

**Mischgebiet gem. Durchführungsvertrag: MI/D**

1. Ausschließlich zulässig ist das im Durchführungsvertrag vom 30.04.2013 vereinbarte Vorhaben: Tankstelle gemäß VEP vom 30.04.2013.
2. Unter Voraussetzung des Abschlusses eines geänderten und weiteren Durchführungsvertrages sind, soweit dort vereinbart, die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 1-7 BauNVO zulässig.

Anlagen nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO – Vergnügungsstätten – sind nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Siehe Einschrieb im Plan.

a) Grundflächenzahl

b) Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan als Gebäudehöhe (GBH) in Metern als Höchstmaß festgesetzt. Sie wird von der jeweils festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut) bzw. höchstem Punkt der baulichen Anlage gemessen. Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen, Höhe von Werbeanlagen siehe unter 2.2.

#### **1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan in Meter über Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

#### **1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

offen; zugelassen sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m (o).

### **1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
2. Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO  
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs-, Terrassen- und sonstigen Überdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 2 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

### **1.6 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)**

sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

### **1.7 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze können ausnahmsweise auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit Außenwänden Abstände mit mindestens 1,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss bei geschlossenen Seitenwänden 2,5 m und bei offenen Seitenwänden 1,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

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

- a) Die Befestigung von offenen Pkw-Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.
- c) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- d) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- e) Der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfallende Mutterboden ist nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.

### **1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- a) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Auf den Pflanzzwang belegten Flächen ist eine durchgehende Hecke aus kleinwüchsigen heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu entwickeln. (Artenempfehlung siehe 1.9 b).
- b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schlehe.

### **1.10 Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 10 und 11 BauGB)**

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Nutzung, von mehr als 0,8 m über Straßenhöhe, freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume.

### **1.11 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Zur Beurteilung der Schallemissionen der vorliegenden Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine & Jud eine schalltechnische Untersuchung (vgl. Anlage zur Begründung) zum Bebauungsplan erstellt. Es sind folgende Vorgaben einzuhalten bzw. bauliche Maßnahmen umzusetzen:

- Öffnungszeiten täglich max. 6 – 22 Uhr
- Täglich max. zwei Anlieferungen am Shop sowie eine Benzinanlieferung
- Kein Betrieb der Tankstelle sowie keine Anlieferung im Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr).
- Die Tore der Waschanlage sind während des gesamten Wasch- und Trockenvorgangs geschlossen
- Errichtung einer Lärmschutzwand gem. Planeintrag an der südlichen Grundstücksgrenze (2m hoch ab OK Tankstellengelände, ca. 38m lang, hochabsorbierend).

#### **Hinweise:**

- a) 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.
- b) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.
- c) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG). 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 (§ 37 (4) WG).
- d) Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Sollte dies der Fall sein, ist das Regierungspräsidium – Referat 86, Archäologische Denkmalpflege – oder die Gemeinde zu benachrichtigen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

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

### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform: siehe Planeintrag.

### 2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Die Oberkante von am Tankstellengebäude angebrachten Werbeanlagen darf den höchsten Gebäudepunkt des Tankstellengebäudes nicht überragen. Darüberhinaus sind pro Baugrundstück zwei (2) Werbeanlagen als Werbepylon/Preistafeln zulässig. Die Höhe dieser Werbeanlage darf max. 7 m betragen (oberster Punkt der Werbeanlage), unterer Bezugspunkt ist die im zeichnerischen Teil für das Baugrundstück angegebene EFH. Leuchtreklamen dürfen keine Blendwirkung gegenüber den umliegenden Straßen hervorrufen, die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.

### 2.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

#### a) Einfriedungen

Als Einfriedungen sind ausschließlich Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) – auch mit darin einbezogenem Maschen- oder Knüpfdraht – zulässig.

Von Fußwegen und befahrbaren Verkehrsflächen mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

#### b) Stützmauern

Stützmauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Stützmauern eine Höhe von 0,3 m über der öffentlichen Verkehrsfläche nicht übersteigen. Von öffentlichen Fußwegen, öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

### 2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.



# ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

 Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

 MI/D Mischgebiet gemäß Durchführungsvertrag

Maß der baulichen Nutzung, Dachform  
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO)  
(§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)

0,6 Grundflächenzahl  
höchstens hier z.B. 0,6

FD Flachdach

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)

0 Offene Bauweise  
gem. Textteil

 Baugrenze

Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

 St Stellplätze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohng. je Geb.	Dachform und Dachneigung

Höhenlage der baulichen Anlagen  
(§ 9 (3) BauGB)  
(Höhenangaben in Metern ü.NN)

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe  
gem. Textteil 1.3 (Höchstgrenze)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauGB)  
Aufteilung unverbindlich

 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern  
(§ 9 (1) 25 BauGB)

 Pflanzzwang (PZ)  
gem. Textteil

Flächen für Maßnahmen im Sinne des BImSchG  
(§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

 Lärmschutzwand

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen  
(§ 9 (6) BauGB)

 Planfestgestelltes Bahngelände

 Ortsumfahrung  
Pfaffenhofen/Güglingen  
Darstellung der Ausbauplanung  
des RP Stuttgart