

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Pfaffenhofen
Gemarkung: Pfaffenhofen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Heilbronner Straße“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB)

Maßstab 1 : 500

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



Kirchstraße 5
74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131.58230-0
Fax: 07131.58230-26
www.vermessung-kaeser.de



Untergruppenbach, den 19.09.2011/28.03.2012

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	28.09.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	07.10.2011
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 17.10.2011 bis	17.11.2011
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom 17.10.2011 bis	17.11.2011
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	28.03.2012
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	05.04.2012
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 16.04.2012 bis	16.05.2012
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	25.07.2012

Ausgefertigt Pfaffenhofen, den 31. Juli 2012

Dieter Böhringer, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und In - Kraft - treten (§ 10 (3) BauGB) am 03.08.2012

Zur Beurkundung:

Dieter Böhringer, Bürgermeister

Hinweise:

- a) Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.
- b) 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).
- c) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von 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) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heilbronner Straße“:

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

- a) Dachform und Dachneigung entsprechend Planeintrag.
- b) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: ziegelrot, rotbraun, braun, grau bis anthrazit.
- c) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Feste Einfriedungen (Zäune, Mauern) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 0,5 m von der Grenze abzurücken. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Sichtflächen sind vorrangig zu beachten. Freistehende Zäune sind einzugrünen. Zugelassen sind Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis 2,0 m Höhe, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 12, 13a 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. Bebauungsplan „Heilbronner Straße“

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800m², mitsamt den dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan).

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

Grundflächenzahl, siehe Einschrieb im Plan.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Stellplätze bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zur Grundflächenzahl 0,9. Ziffer 1.8 a) ist zu beachten.

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

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der höchste Gebäudepunkt (HGP = Firsthöhe bzw. Oberkante des geneigten Dachs), sind als Höchstmaße jeweils in Normalnullhöhe (NN) im Lageplan festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.


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- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 3 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

1.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

offen, zugelassen sind nur Einzelhäuser ().

1.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Gebäude zur Bereitstellung bzw. Sammlung von Einkaufswagen und Überdachungen von Müllbehälterstellflächen und Fahrradständern.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je zehn Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenverwendungsliste 1.9 c) gepflanzt wird. Pflanzzwänge nach 1.9 a) (PZ/E) können angerechnet werden.
- c) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- d) Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
- e) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- f) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- g) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

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

- a) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.9 c).
- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 50 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens zwei Sträucher zu pflanzen.
- c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: Bäume und Sträucher: Feld-/Spitz-/Bergahorn, Hainbuche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Ein-/Zweigrifflicher Weißdorn, Pfaffenhütchen, Rotbuche, Esche, Liguster, Vogel-/Traubenkirsche, Schlehe, Trauben-/Stieleiche, Hunds-/Weinrose, Sommer-/Winterlinde, Sal-, Purpur-, Fahlweide, Schwarzer Holunder, Roter Holunder.

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 Mörgenthaler eine schalltechnische Untersuchung (vgl. Anlage zur Begründung) zum Bebauungsplan erstellt. Es sind folgende Vorgaben einzuhalten bzw. bauliche Maßnahmen umzusetzen:

- Öffnungszeiten täglich max. 7 – 21 Uhr
- Täglich max. zwei Anlieferungen durch Sattelschlepper an der Anlieferungsrampe.
- Keine Anlieferung durch Sattelschlepper im Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr).
- Täglich max. 1 Anlieferung durch LKW bis 7,5 t im Tagzeitraum und max. 1 Anlieferung durch Lieferwagen im Nachtzeitraum am Eingangsbereich.
- Errichtung eines eingehausten Einkaufswagendepots.
- Errichtung einer Lärmschutzwand gem. Planeintrag an der südlichen Grundstücksgrenze (1m hoch ab EFH, ca. 24m lang).
- Errichtung einer Lärmschutzwand gem. Planeintrag an der westlichen Grundstücksgrenze (2,25m hoch ab EFH, ca. 20m lang).

ZEICHNERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

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

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

— siehe Textteil 1.1

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

0,8 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8
SD Satteldach

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22.23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)

5 Gebäudehauptrichtung

Offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Höhenlage der baulichen Anlagen
Grundflächenzahl GRZ	-
-	Bauweise
-	Dachform und Dachneigung

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe (Höchstgrenze)
HGP höchster Gebäudepunkt über Normalnull - als Höchstgrenze -

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

St Stellplätze

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtflächen an Straßeneinfriedigung und Nutzung max. 0,8 m über Fahrbahn

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

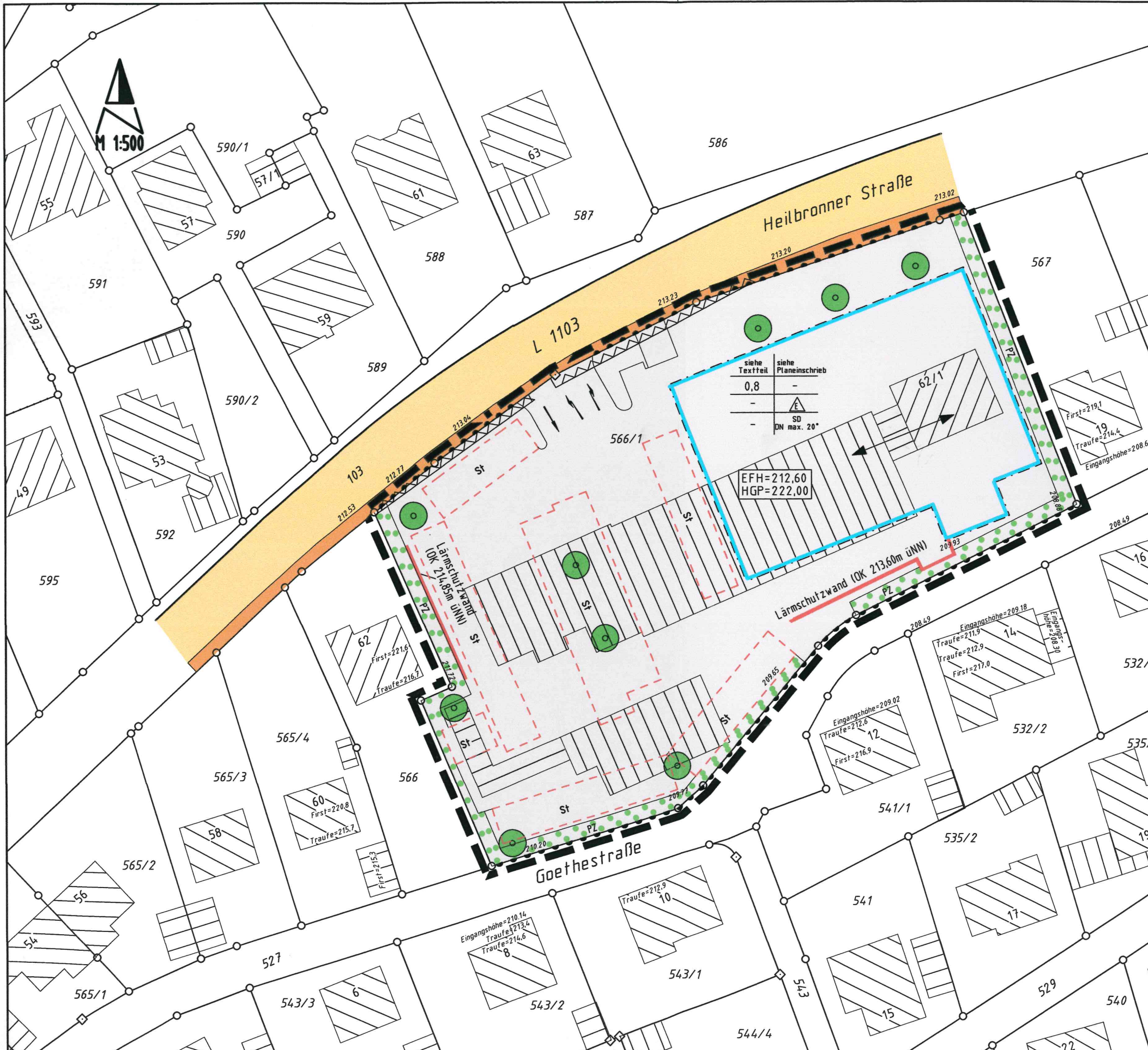
Öffentliche Verkehrsfläche Geh- und Radweg
 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt

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

Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil
 Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil

Flächen für Maßnahmen im Sinne des BimmschG (§ 9 (1) 24 BauGB)

Lärmschutzwand



siehe Textteil	siehe Planeinschrieb
0,8	-
-	SD
-	DN max. 20°

EFH=212,60
HGP=222,00

Lärmschutzwand (OK 214,85m üNN)

Lärmschutzwand (OK 213,60m üNN)

Eingangshöhe=209,18
Traufe=211,9
Traufe=212,9
First=217,0

Eingangshöhe=209,02
Traufe=212,6
First=216,9

Eingangshöhe=210,14
Traufe=213,4
Traufe=214,6

Traufe=212,9
10