

Gemeinde Kämpfelbach
Gemarkung Bilfingen
Landkreis Enzkreis

Bebauungsplan „Schopfwiesenstraße“

Entwurf 11.05.2020

Textteil

In Ergänzung der Planzeichnung werden, aufgrund der gesetzlichen Regelungen

- des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
- der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)

in der jeweilig geltenden Fassung, nachstehende textliche Festsetzungen festgesetzt.

Außer Kraft treten bisherige Planungen:

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (in zeichnerischer wie in schriftlicher Form) werden durch die Planänderung außer Kraft gesetzt. An ihre Stelle tritt die Fassung des Bebauungsplans „Schopfwiesenstraße“ in Zeichnung und Text.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

1.1 Sondergebiet – Altenpflegeeinrichtung (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung einer Altenpflegeeinrichtung und Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

1. Altenpflegeheime
2. Betreute Altenwohnungen
3. Pflegeeinrichtungen insbesondere Einrichtungen zur Tagespflege
4. Arzt- und Gesundheitspraxen
5. Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die der Altenpflegeeinrichtung in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sind.

- 1.2 **WA: Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5+6) BauNVO)
Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Es sind folgende Nutzungen zulässig:
1. Wohngebäude,
 2. nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit die Eigenart der geplanten Nutzung mit den schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld verträglich ist. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan. Darüber hinaus wird festgesetzt:

2.1 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan als Höhe über Normal-Null (NN) festgesetzt.

Die festgesetzte bauliche max. Höhe darf grundsätzlich nicht überschritten werden. Zulässig sind jedoch Überschreitungen mit dem Gebäude gegenüber untergeordneten baulichen Anlagen und Nebenanlagen (wie Dachausstiege, Aufzugschächte, Lichtkuppeln, Belichtungselemente, Geländer, Terrassen, Antennenanlagen u.a.).

2.2 **Grundflächenzahl** (§ 19 (4) BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist durch Einschrieb im Lageplan festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet gilt:

Die zulässige Grundflächenzahl darf für Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird überschritten werden und bis zu 0,8 betragen.

2.3 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 (1) BauNVO)

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse richtet sich nach dem Einschrieb in den Lageplan.

2.4 **Geschossfläche** (§ 20 (1) BauNVO)

Die festgesetzte Geschossflächenzahl richtet sich nach dem Einschrieb in den Lageplan. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

2.4 Stellplätze und Garagen (§ 21a (1) BauNVO)

Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Die Bauweise wird nach Einschrieb im Lageplan festgesetzt:

Offene Bauweise (o): In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser errichtet. Hausgruppen sind nicht zulässig.

Abweichende Bauweise (a): Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise in Bezug auf die seitlichen Grenzabstände und die Hausformen. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.

3.2 Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Oberirdische Gebäude und oberirdische Garagen dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein geringfügiges Vortreten solcher Gebäudeteile, die bei der Bemessung der Abstandsflächen nach Landesrecht außer Betracht bleiben (untergeordnete Bauteile und Vorbauten § 5 Abs. 6 LBO), ist zulässig.

Zufahrtsrampen von unterirdischen Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze, Balkone, Terrassen, Freisitze, Fluchttreppen sowie -podeste und Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Nebenanlagen (§ 23 (5) BauNVO)

Stellplätze, Balkone, Terrassen, Freisitze, Fluchttreppen sowie -podeste und Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise kann je Grundstück ein Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis 8 m² Grundfläche und max. 3 m Höhe als Geräteschuppen zugelassen werden.

4. **Tiefe der Abstandsflächen** (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Im Sondergebiet – Altenpflegeeinrichtung (SO) gilt: Für die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet Altenpflegeeinrichtungen (SO) gegenüber Grundstücksgrenzen die in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) liegen, beträgt die Abstandsfläche 0,2 der Wandhöhe. Sie darf dabei jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt: Die Abstandsfläche beträgt allgemein 0,4 der Wandhöhe. Sie darf dabei jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.

Generell gilt:

Bei der Bemessung der Abstandsfläche bleiben außer Betracht:

1. untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Fluchttreppen sowie -podeste, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten,
2. Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.
(analog zu den Regelungen nach § 5 Abs. 6 + 7 LBO)

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

Rückhaltung von Regenwasser

Flachdächer der baulichen Anlagen sind zu begrünen und mit einer für die Regenwasserrückhaltung ausreichenden Aufbau und Substratstärke zu versehen. Der Dachaufbau muss geeignet sein einen Abflussbeiwert von max. 0,4 zu gewährleisten. Die Regenwasserrückhaltung kann auch durch andere geeignete technische Maßnahmen (z.B. Zisternen) realisiert werden.

Befestigte Flächen außerhalb der Gebäude (Außenanlagen) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien bzw. in wasserdurchlässiger Weise befestigt werden. Dies gilt auch für Stellplätze von PKWs, jedoch nicht für Fahr- und Zufahrtsflächen mit Gefälle, die mit PKWs befahren werden.

7. Flächen mit Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 700 m² Grundstück ein halb- oder hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Heimische Obstbäume jeglicher Art sind generell zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdach (Dachneigung 0-5°) oder als geneigte Dächer nach Einschrieb im Lageplan zulässig (z.B. Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer, versetzte Pultdächer u.a.). Dachaufbauten sind bei Dachneigungen ab 30° zulässig. Nebengiebel sind zugelassen.

2. Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen mit mehr als 2 Vollgeschossen ist das oberste Geschoss auf mindestens 2 Gebäudeseiten um mind. 2 m hinter den Hausgrund zurückzustaffeln.

4. Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Flachdächer sind zu begrünen. Sie sind mit einem mind. 15 cm dicken, zur Rückhaltung von Wasser geeignetem Substrataufbau zu begrünen.

Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung rote oder dunkelbraune Ziegel bzw. ähnlich aussehende Materialien zu verwenden.

Energiegewinnungsanlagen auf den Dächern sind zulässig.

5. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassaden und Fassadenverkleidungen sind vorwiegend in hellen Farben vorzunehmen. Großflächige Fassaden sind zu gliedern. Holzverschalungen und Klinkerfassaden an Gebäuden sind allgemein zulässig. Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig.

6. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind "tote" Grundstückseinfriedigungen nur als Holzzäune oder Metallzäune zulässig. Maschendrahtzäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis 30 cm Höhe zulässig. Die Höhe von toten Einfriedigungen darf max. 1,2 m betragen.

"Lebendige" Einfriedigungen sind nur mit einheimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Hinweis: Die Beschränkungen gelten nur entlang öffentlicher Verkehrsflächen.

III. Hinweise

1. Altlasten und Untergrundverunreinigungen

Es sind innerhalb des Plangebietes keine Untergrundverunreinigungen oder Altlasten bekannt.

Gefertigt: Niefern, Entwurf vom 11.05.2020
Harald Bohner, Stadtplaner

Ingenieurbüro

BOHNER

Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Harald Bohner

75223 Niefern-Öschelbronn, Mühlstraße 1

Tel.: 07233 / 96 14 - 0 Fax: 96 14 - 30

E-Mail: ingenieurbuero@buerobohner.de