

**Gemeinde** Kämpfelbach  
**Gemarkung** Ersingen  
**Landkreis** Enzkreis

# **Bebauungsplan "Thanweg westlicher Teil"**

**Entwurf vom 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 bisheriger Planungen:

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

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)**

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

Die in § 4 und § 6 der BauNVO aufgeführten zulässigen Nutzungen werden nach § 1 Abs. 5 der BauNVO nur, soweit nachfolgend aufgeführt Teil des Bebauungsplans. Ausnahmen nach § 1 Abs. 6 der BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, soweit sie nicht ausdrücklich nachfolgend aufgeführt sind.

**WA:** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5+6) BauNVO)

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise mögliche Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sowie Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 sind nicht zulässig.

**MI:** Mischgebiete (§6 BauNVO i. V. m. § 1 (5+6) BauNVO)

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise mögliche Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sowie Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 sind nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene max. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, sowie der max. zulässigen Gebäudehöhe (GH) und Traufhöhe (TH).

Darüber hinaus wird festgesetzt:

### **2.1 Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl darf nur für Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um max. 50 von Hundert überschritten werden.

### **2.2 Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO), Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 23 BauNVO)**

Gebäude dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Soweit die notwendigen Abstandsflächen eingehalten sind, dürfen Dachvorsprünge als untergeordnete Bauteile die Baugrenzen um bis zu 1,00 m überschreiten.

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von 0,75 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Mit Garagen ist ein Mindestabstand von 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Stellplätze, Balkone, Terrassen, Freisitze und Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf jedem Grundstück ist über die nach der LBO zulässige Grenzbebauung hinaus ein Nebengebäude mit bis zu 25 m<sup>3</sup> umbauten Raumes in einfacher Konstruktion (Holzschuppen o.ä.) oder ein Kleingewächshaus zulässig. Das Nebengebäude ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Seine max. Höhe darf 2,5 m über natürlichem Gelände an der höchsten Stelle gemessen, bzw. an der Grundstücksgrenze nicht übersteigen. Zu öffentlichen Flächen ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

3. **Zahl der Vollgeschosse** (§ 18 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

4. **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO )

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) BauGB)

Die Gebäude haben die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen zwingend einzuhalten. Nebenfirste sind in Form von Zwerchgiebeln (siehe Dachaufbauten) zulässig.

6. **Böschungen, Stützbauwerke, Aufschüttungen**

a) **Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von max. 0,20 m und einer Tiefe von max. 0,50 m zu dulden.

b) **Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen sind bis max. 1,0 m über das bestehende Urgelände zulässig. Abgrabungen sind bis 1,0 m unter bestehendes Urgelände zulässig. Für Terrassen sind Aufschüttungen bis 1,5 m zulässig.

7. **Höhenlage der Gebäude, Trauf- und Gebäudehöhen**

(§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 16 (4) und § 18 BauNVO)

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) und Traufhöhe (TH) ist im Lageplan festgesetzt.

Die Traufhöhe - gemessen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut - sowie die maximale Gebäudehöhe -gemessen bis zum First richtet sich nach dem Einschrieb im Lageplan. Die Festlegung der Traufhöhen gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, sowie bei Gebäuderücksprüngen bis zu 1/3 der Gebäudelängsseiten.

Im Zusammenhang mit Pultdächern gilt die maximal zulässige Traufhöhe nur auf der niedrigen Dachseite. Auf der höher liegenden Dachseite gilt die festgesetzte Gebäudehöhe (GH). Gebäude mit Flachdächern (FD; Dachneigung 0-5°) dürfen die festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten.

Die festgesetzten Gebäudehöhen und Oberkanten der Dachflächen dürfen mit auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Energiegewinnung max. 0,50 m überschritten werden.

Eine Erdgeschoßfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

8. **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind in ihrer Aufteilung und bezüglich der Höhenfestsetzungen nur Richtlinien. Flächen für Verkehrsgrün sind ordentlicher Teil der Verkehrsflächen.

## II. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

### 1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind geneigte Dächer (Pultdach [PD], Satteldach [SD]) mit den im Bebauungsplan (zeichnerischen Teil) festgelegten Dachneigungen und Flachdächer [FD] zulässig.

### 2. **Errichtung und Gestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Garagen sind freistehend nur mit Satteldächern [SD], Pultdächern [PD] oder mit begrünten Flachdächern [FD] zulässig. Bei geneigten Dächern muss die Dachneigung der Garagendächer mind. 20° betragen.

Bei überdachten Stellplätzen sind Satteldächer zulässig.

Hinweis:

Beim Anbau (auf dem Nachbargrundstück) an bestehende bzw. baurechtlich genehmigte Grenzgaragen soll deren Firstrichtung, Dachform und Material übernommen werden.

### 3. **Dachaufbauten** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Neben- oder Zwerchgiebel) müssen folgenden Anforderungen genügen:

- Dachaufbauten sind nur zulässig bei einer Dachneigung ab 25°.
- Unterbrochene Dachaufbauten dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
- Ein Abstand von der jeweiligen Giebelseite von 1,0 m ist einzuhalten.
- Der Dachaufbau hat einen vertikalen Abstand zum First von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind erwünscht.

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

Als Dachdeckung sind rote oder dunkelbraune Ziegel bzw. ähnlich aussehende Materialien zu verwenden. Begrünte Dachflächen und Glasdächer sind zulässig. Bei angebauten Häusern ist die Dachfarbe dem jeweiligen Nachbarhaus anzugleichen. Metall ist für Dacheindeckungen für Haupt- und Nebendächer sowie für Dachgauben nicht zulässig.

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

Die äußere Farbgestaltung ist in hellen Farben und gedeckten Farbtönen vorzunehmen. 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. Ihre Höhe darf max. 1,30 m - gemessen über der öffentl. Verkehrsfläche - betragen. Maschendrahtzäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis 30 cm Höhe zulässig.

Die Höhe "toter" Einfriedigungen zwischen den Nachbargrundstücken darf 1,30 m nicht übersteigen.

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

Bauliche Anlagen an den Nachbargrenzen, die dem Sichtschutz dienen, sind zulässig. Ihre zulässige Gesamtlänge wird pro Sichtschutzanlage auf 4,0 m Länge beschränkt. Ihre Höhe - gemessen über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes - darf 2,75 m nicht überschreiten.

Einfriedigungen und Mauern sind gegenüber der Bahnanlage bis zu einer Höhe von 2,5 m über der Bahnanlage gemessen zulässig

7. **Künftige Höhenlage der Grundstücke** (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Zur Vermeidung überschüssigen Erdaushubs ist die Höhenlage der Grundstücke gleichmäßig dem künftigen Straßenniveau anzugleichen. Dies gilt jeweils für die Gesamtgrundstücksfläche.

8. **Anzahl der Stellplätze** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.

9. **Gestalterische Anforderungen an befestigte Flächen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 3 LBO)

Die nicht überdachten Stellplätze, Zugangsflächen und Garagenvorflächen, Terrassenflächen usw. dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflasterbelägen) belegt werden. Bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig.

10. **Müllbehälter** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Standorte der Müllbehälter sind - sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden - mit Hecken oder durch berankte Pergolen einzugrünen.

11. **Antennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Mehr als 2 Rundfunk-, Fernsehantennen sowie Parabolspiegel auf oder an dem Gebäude sind unzulässig. Bei Parabolspiegeln ist die Farbe zum Haus bzw. zum Dach abzustimmen. Antennen für gewerbliche Sende- und Empfangsanlagen sind nur in Verbindung mit innerhalb des Gebietes zulässigen Betrieben zulässig.

**12. Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen am Ort der Leistung zulässig, die nicht dem Erfordernis der Kenntnissgabe unterliegen.

**13. Ordnungswidrigkeiten**

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB, ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt auch, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

**III. HINWEISE**

**1. Altlasten und Untergrundverunreinigungen**

Es sind innerhalb des Plangebietes keine Untergrundverunreinigungen oder Altlasten bekannt.

**2. Vorbelastungen des Baugebietes durch Lärm**

Das Baugebiet wird durch Verkehrslärm der Bahnstrecke Karlsruhe-Stuttgart beeinträchtigt.

Gefertigt: Niefern, den 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