

Die

## STADT HEILSBRONN

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2016 (GVBl. S. 296) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)

den

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. B 3 Wohnbauflächen „Am Lehrfeld“**

#### **in Heilsbronn, Ortsteil Weißenbronn**

als

## SATZUNG

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB)

### **§ 1 – Geltungsbereich**

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 777, Gemarkung Weißenbronn.

### **§ 2 – Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 Es wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
  - Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
  - Tankstellen im Sinne des § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

### **§ 3 – Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.
- 3.2 Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei] Vollgeschosse festgelegt.
- 3.3 Pro Wohngebäude im Planungsgebiet ist die Errichtung von max. 2 Wohnungen zulässig.

*Hinweis: Bei Doppelhäusern gilt jede Doppelhaushälfte als eigenes Wohngebäude. Als Wohnung werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt.*

- 3.4 Garagen und Carports sowie deren Zufahrten werden nicht auf die GRZ angerechnet, soweit sie eine Größe von 50 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschreiten.

#### § 4– Bauweise

- 4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster.
- 4.2 Stellplätze, Garagen, Carports sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 4.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser, gemäß der zeichnerischen Darstellung im Planblatt zulässig.
- 4.5 Anschluss an natürliches Gelände – Höhenlage der Gebäude  
Das Gelände wird neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgebliche Straße und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche.
- 4.6 Eine Überschreitung der Baugrenze durch filigrane Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

#### § 5 – Dachgestaltung

- 5.1 Die Errichtung der baulichen Anlagen ist mit den Dachformen Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach und Zelddach zulässig. Unzulässig ist die Ausführung von Pultdächern und Flachdächern.
- 5.2 Die Dachflächen der Gebäude und baulichen Nebenanlagen sind mit Ziegeln bzw. Betondachsteinen in naturrotem oder grauem Farbton zu gestalten. Andere Farben der Eindeckung sind nicht zulässig. Gründächer und beschichtete Blecheindeckungen sind zugelassen. Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind nicht zugelassen.
- 5.3 Dachgauben sind als Satteldach- oder Schleppdachgauben zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss min. 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen.
- 5.4 Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. 1/3 der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante First des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen.
- 5.5 Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei flach geneigten Dächern (< 20°) dürfen Solarthermieanlagen mit einem Neigungswinkel bis zu 40°, Photovoltaikanlagen mit bis zu 30° errichtet werden.

#### § 6 – Garagen und Stellplätze

- 6.1 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für die geplante Nutzung ist gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Heilsbronn (Stellplatzsatzung) im Stand der jeweils rechtsgültigen Fassung (aktuelle Fassung vom 08.12.2016), zu ermitteln und nachzuweisen.
- 6.2 Bei der Errichtung von Garagen auf der Grundstücksgrenze sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten, an Grundstücksgrenzen zusammengebaute Garagen oder Carports sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.
- 6.3 Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
- 6.4 Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist nicht zugelassen. Carports sind in Massivholzbauweise und alternativ als Stahlkonstruktion zulässig.

6.5 Garagen und Carports sind mit Satteldach, Pultdach mit einer Dachneigung bis max. 10° oder mit Flachdach zulässig. Gründächer sind erwünscht.

6.6 Es wird für Garagen und Carports eine mittlere zulässige Wandhöhe von max. 3,00 m festgesetzt.

## § 7 – Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

### 7.1 Bauliche Nebenanlagen, Gartenhäuschen

Die Traufhöhe von sonstigen Nebengebäuden wird einheitlich mit maximal 2,20 m (im Mittel des Geländes) festgesetzt. Als Konstruktion ist eine Holz- oder Stahlkonstruktion vorgeschrieben. Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.

Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Dies gilt nicht für Garagen, Carports und Stellplätze

Die Gesamtfläche aller sonstigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z. B. Gartenhaus) darf je Baugrundstück 12 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 7.2 Einfriedung

#### 7.2.1 Private Gartenflächen dürfen zum öffentlichen Straßenraum nur abgegrenzt werden

- ohne Einzäunung
- mit Hecken (zu pflanzen in einem Grenzabstand von mindestens 50 cm) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m
- mit Zäunen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m. Geschlossene Mauern und Sockelmauern sind nicht zulässig.

7.2.2 Abgrenzungen privater Grundstücke untereinander sind nach Ziffer 7.2.1, aber auch durch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe zulässig.

7.2.4 Zwischen Boden und Unterkante Einfriedung (Zaun) ist ein Abstand von 20 cm, im Sinne der Durchlässigkeit für Tiere, freizuhalten.

### 7.3 Werbeanlagen und Hinweisschilder

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen und Hinweisschilder darf 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden. Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden. Beleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nicht zulässig.

### 7.4 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Dach- und Oberflächenwässer sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern, im Übrigen sind Dachflächen- und das Oberflächenwasser in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Je Grundstück für Einzel- und Doppelhausbebauung ist für das anfallende Dach- und Oberflächenwasser eine Zisterne mit einem Dauerstauvolumen von mind. 3,00 m<sup>3</sup> zu errichten. Zisternen können mittels Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Heilsbronn ist zu beachten.

## § 8 – Grünordnung

- 8.1 An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Randeingrünung zur freien Flur in Form der Pflanzung von standortheimischen Gehölzen herzustellen.

Die Gehölzpflanzungen sind als ca. 3,0 m breite, durchgängige, mind. zweireihige Gehölzstreifen im Dreiecksverband, zu pflanzen. Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens 30%). Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig. Die herzustellenden Heckenstrukturen sind zur freien Natur hin nicht einzufrieden.

- 8.2 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu begrünen. Pro Grundstück ist mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als mindestens Halbstamm zu pflanzen.

Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen Abnahme der Bebauung vorgenommen werden. Für den Pflanzstreifen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers. Sichtzäune sind nicht zugelassen. Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken ist einzuhalten.

Für die im Planblatt dargestellten Baumpflanzungen in privaten Grünflächen besteht ein Pflanzgebot.

Grundsätzlich sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Entlang des Straßenraums sind gemischte Hecken als Sichtschutz zulässig. Hecken müssen einen Mindestabstand zum Fahrbahnrand von 50 cm einhalten. Es müssen einheimische Gehölze verwendet werden. In der nachfolgenden Auflistung werden Beispiele genannt. Nadelbäume sind nicht zulässig.

- 8.3 Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht außerhalb der Vogelbrutzeit, also erst ab September bis spätestens Februar, erfolgen. Nachtbaustellen sind zum Schutz von potentiellen Fledermäusen unzulässig

- 8.4 *Begrünung von Geländeabfangungen (Geländemodellierungen)*

Durch Veränderungen des natürlichen Geländes erforderliche Geländeabfangungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von >0,80 m abzutreten und des Weiteren entsprechend der nachfolgenden Maßgaben auszuführen:

- Als dauerhaft begrünte landschaftsgerechte an die bestehenden Geländemodalitäten angepassten Böschungen,  
*oder*
- an die bestehenden Geländemodalitäten angepassten Natursteinmauern aus regionalem Naturstein mit max. 0,80 hohen Einzelementen,  
*oder*
- Gabionen mit max. 0,80 hohen Einzelementen.

Der Übergang zum den angrenzenden Nachbargrundstücken ist zu berücksichtigen.

#### 8.5 Sicherung des Oberbodens

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

### § 9 – Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

### § 10 – Grund- und Oberflächenwasser

- 10.1 Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden, das dauerhafte Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten in die Kanalisation sind verboten.
- 10.2 Eine eventuelle Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 10.3 Die Grundstückseigentümer haben sich selbst gegen Oberflächenwasserereignisse zu schützen.
- 10.4 Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses zum Nachteil der Nachbargrundstücke sind verboten.

### § 11 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.2017 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet sowie Pflanzschema sowie Begründung

*Hinweis: Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können bei der Stadt Heilsbronn, Kammereckerplatz 1, 91560 Heilsbronn, eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.*

### § 13 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB B 3 „Am Lehrfeld“ in der Fassung von xx.xx.2017 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Roßtal, den 31.05.2017  
zuletzt geändert:

Heilsbronn, den .....

-----  
Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

-----  
Stadt Heilsbronn  
Dr. Jürgen Pfeiffer  
Erster Bürgermeister

## Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

<b>Großkronige Bäume:</b>		
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Esche	Fraxinus excelsior
	Stieleiche	Quercus robur
	Winterlinde	Tilia cordata
<b>Kleinkronige Bäume:</b>		
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Weißdorn	Crataegus-Sorten
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Speierling	Sorbus domestica
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Heimische Obstbäume	
<b>Heister:</b>		
	Feldahorn	Acer campestre
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Sandbirke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Stieleiche	Quercus robur
	Traubeneiche	Quercus petraea
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Winterlinde	Tilia cordata
<b>Sträucher:</b>		
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Hasel	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Schlehe	Prunus spinosa
	Öfterblühende Strauchrose	Rosa-Sorten
	Purpur-Weide	Salix purpurea
	Korbweide	Salix viminalis
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Roter Holunder	Sambucus racemosa
	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

