

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Hardthausen am Kocher
Gemarkung: Kochersteinsfeld

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Schweizerhof“

Maßstab 1: 1000

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 320220532



Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

Büro Untergruppenbach

Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 17.02.2023/14.12.2023

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

| | | |
|---|--------------------|------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) | am | 30.03.2023 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB) | am | 06.04.2023 |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) | vom 11.04.2023 bis | 12.05.2023 |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) | vom 11.04.2023 bis | 12.05.2023 |
| Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) | am | 14.12.2023 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | am | |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | vom..... bis | |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO) | am | |

Ausgefertigt: Hardthausen am Kocher, den

.....
Einfalt, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften; In-Kraft-Treten (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

.....
Einfalt, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 „Schweizerhof“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11(2) BauNVO

Zulässig sind:

- Sondergebiet 1 (SO₁): Anlagen und Gebäude zur Beherbergung von Gästen (Fremdenzimmer und Ferienwohnungen, Ferienhäuser) mit maximal 24 Einheiten, einschließlich diesem Zweck dienende Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.
- Sondergebiet 2 (SO₂): Zulässig sind zwei Wohnhäuser für Betriebsinhaber und dessen Familie bzw. Betriebsleiter, einschließlich diesem Zweck dienende Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.
- Sondergebiet 3 (SO₃): Ein Betrieb zur gartenbaulichen Erzeugung von Edelpilzen, Nebengebäude als gewerbliche Abstell- und Lagerfläche sowie die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, Stellplätze und Garagen.

In allen Gebietsteilen sind Nutzungen und Nebenanlagen, die dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, zulässig.

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

Siehe Einschriebe im Plan.

a) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

b) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf drei Wohnungen je Wohngebäude.

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

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Terrassen, notwendigen Fluchttreppenträumen sowie durch Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 3 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

1.6 Garagen und überdachte Stellplätze, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Flächen für Stellplätze (St) zugelassen werden.

b) Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (St) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Auf die Festsetzung Nr. 1.9 a) zur Befestigung von Stellplätzen wird hingewiesen.

c) Nebenanlagen

Nebenanlagen (wie z.B. Pools) sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Nebenanlagen in Form von Nebengebäuden sind bis zu einer Größe von maximal 40 m³ auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Zur weiteren uneingeschränkten Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sind die gekennzeichneten Flächen von jeglicher Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung freizuhalten.

1.8 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Nutzung siehe Planeinschrieb.

1.9 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) Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen (Artenempfehlung 1.10 b)).

c) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

d) Durch Baumaßnahmen bedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Verdichtete Bereiche sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen wieder wirkungsvoll zu lockern.

e) Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitarbeiten sowie Abriss von Gebäuden oder Umbauarbeiten an Gebäuden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG und § 44 BNatSchG):

Notwendige Fäll-, Rodungs- und Schnitarbeiten sowie Abbruch- und Umbauarbeiten sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelschutzperiode zulässig. Der zulässige Zeitraum für die Gehölzentnahme ist auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt (Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG).

Vor dem Abriss oder Umbau von Gebäuden sind diese hinsichtlich vorhandener Individuen der Zwergfledermaus zu kontrollieren und diese gegebenenfalls umzusiedeln (siehe dazu Anlage 1 der Begründung: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).

- f) Sollten bauliche Veränderungen zum Verlust von Fortpflanzungsstätten von Vogelarten mit Nistplatz in und an Gebäuden führen, so sind diese zu kompensieren. Für ein Brutpaar vom Haussperling sind zwei Höhennistkästen mit Lochdurchmesser von 32 mm bereitzustellen, für ein Brutpaar vom Hausrotschwanz 2 Halbhöhlen und für ein Brutpaar der Rauchschnalbe zwei Kunstnester, die nach Möglichkeit innerhalb eines landwirtschaftlichen Gebäudes platziert werden sollen (siehe dazu Anlage 1 der Begründung: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).
- g) Platzierung von fünf Fledermaus-Flachkästen an unverändert bleibenden Gebäuden des Anwesens (siehe dazu Anlage 1 der Begründung: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).

1.10 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- a) Die im Lageplan besonders bezeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
Während der Bauphase ist der Gehölzbestand, sofern erforderlich, zusätzlich durch geeignete Maßnahmen entsprechend DIN 18920 bzw. RAS-LP4 gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen.
- b) Artenempfehlung: siehe Faltblatt „Heimische Gehölze - Empfehlungen zur Artenauswahl und Pflanzung im Landkreis Heilbronn“ im Umweltbericht oder Download unter <https://www.landkreis-heilbronn.de/natur-und-artenschutz.843.htm>

Hinweis:

- a) Bodendenkmalschutz: Innerhalb des Bebauungsplans befindet sich der archäologische Prüffall „Neuzeitlicher Schweizerhof“ (9M). Siehe nachfolgende Abbildung:



Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten in Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

- b) Baudenkmalsschutz: Der Schweizerhof mit seinen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie dem Hofraum mit Einfassungsmauer und Ziergarten ist eine nach § 2 Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg geschützte Sachgesamtheit. An seiner Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen, wegen seines dokumentarischen und exemplarischen Wertes ein öffentliches Interesse.



- c) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. 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 (§ 43 (1) und (6) WG).
- d) Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht. Dies gilt auch beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.
- e) Vogelschlag: Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf
- f) Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
- g) Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen bzw. durch Vorkehrungen auf den Baugrundstücken zu minimieren. Durch die geplante Nutzung sollten die Gäste auf die Durchführung von Pflanzenschutzmaßnahmen hingewiesen werden.

Beim Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist mittelspezifisch ein Mindestabstand auch zu Personen einzuhalten, die sich nur temporär in näherer Umgebung aufhalten. Der Abstand beträgt grundsätzlich mind. 3 m, in Abhängigkeit vom jeweiligen Pflanzenschutzmittel. Die Auflagen zum Schutz des Anwenders und bei Nachfolgearbeiten (SF-Auflagen) sind zu beachten. Für das jeweilige Pflanzenschutzmittel wurden Bestimmungen zum Anwenderschutz im Freiland festgelegt zur Sicherung des Gesundheitsschutzes des Anwenders, Arbeiters und unbeteiligter Dritter (Anwohner und Umstehende). Es gibt unter anderem auch Auflagen zum Wiederbetreten bzw. zum zeitlichen Rahmen von Nachfolgearbeiten einer mit Pflanzenschutzmitteln behandelten Fläche. Diese variieren je nach eingesetztem Pflanzenschutzmittel. Die Auflagen zum Betreten der behandelten Anlagen sind klar definiert. Aufgrund der räumlichen Nähe von landwirtschaftlichem Betrieb und Beherbergung, sehen wir durchaus Konfliktpotential. Eine Aufklärung der Gäste/Mieter im Vorfeld ist unseres Erachtens sinnvoll.

- h) Bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen, die zu einer Ausweitung der Einleitungsmenge in die Pflanzenkläranlage führen, ist die ordnungsgemäße Entwässerung im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.
- i) Innerhalb und außerhalb des Plangebiets befinden sich Versorgungsleitungen der Netze BW GmbH.
- j) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- k) Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten, dies gilt auch bei den Anlieferungen.
- l) Die Gebäude des Schweizerhofs sind teilweise von Überflutungen betroffen. Um Schäden an der Bebauung auszuschließen sind konstruktive Schutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig. (siehe dazu die Anlage 2 der Begründung: Starkregenbetrachtung zum Bebauungsplan)

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schweizerhof“:

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

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag.

Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach. Freistehende überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdachkonstruktionen (DN max. 10°) zu versehen.

b) Farbgebung der Dächer: Naturziegel in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder vergleichbares Material in gleichen Farben. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind ausgenommen.

c) Farbgebung der Außenfassaden: Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100), schwarze Farbtöne sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden. Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig mit Ausnahme von Fenstern, Türen und Flächen für die Solarnutzung.

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

a) Einfriedungen

Als Einfriedung sind Hecken aus heimischen Sträuchern – auch mit darin einbezogenem Maschendraht oder Stabgitterzaun – bis 1,5 m Höhe zulässig.

Von öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen und von Feldwegen ist mit 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 (Durchschlupf).

b) Stützmauern

Stützmauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschten.

Von öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen und von Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.