



WA	siehe Planeintrag
0,4	-
II	b
2	SD, vSD, WD, ZD, DN 20-40° PD, DN 5-15° FD, DN max. 5°

1.11 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb

Die öffentlichen Grünflächen sind als extensives Grünland mit artenreicher Magerrasen zur Förderung der aktuell zurückgehenden Insektenfauna, insbesondere der Schmetterlingsfauna, zu entwickeln.

1.12 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Bereich der im Plan festgesetzten Zu- und Ausfahrtverbote sind Grundstücks- und -ausfahrten unzulässig. Eine Befestigung der Entwässerungsmulden und Grünflächen zur Anlegung von Zugängen und Zufahrten ist nicht zulässig.

1.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan mit „LR RW“ dargestellte Fläche ist zur Ableitung des Regenwassers mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neuenstein zu belasten. Die Herstellung einer Zufahrt über die Verdolung ist zulässig.

Hinweise:

- a) Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle 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. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten (§ 20 Abs. 1 DSchG).
- b) Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Höhenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Die unverhoffte Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Höhenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einzuhalten. Das LRA Höhenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 Nr. 1 v. D. 12.2013). Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Höhenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Ständige Grundwasserentlastungen über Ring-/Sohlsträngungen sind nicht zulässig. Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abdichtung nach a.R.d.T.) vorzusehen.
- c) Die aktive und passive Nutzung von Solarenergie wird im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bebauung empfohlen und durch die Südorientierung des Baugebietes begünstigt.
- d) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, die Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweischildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- e) Behandlung von Niederschlagswasser
 - Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt zu erfassen und nach ausreichender Rückhaltung in den Regenwasserkanal bzw. Mischwasserkanal (Baugrundstücke 1 bis 6) einzuleiten. Eine vorrangige Regenwassernutzung auf den Grundstücken ist zulässig.
 - Es ist auf den Grundstücken ein entsprechendes Rückhaltevolumen in Form von naturnahen Erdbecken, Mulden, Rigolen, Einlaufbecken, Rückhalteziernen oder ähnlichen Einrichtungen zu schaffen. Das herzustellende Rückhaltevolumen wird wie folgt festgelegt:
 - Für Dachflächen bis max. 220 m² ist pauschal 1m³ an Rückhaltevolumen herzustellen. Für größere Dachflächen bestimmt sich das Rückhaltevolumen nach der Formel V = 0,02 x A - 3,4, wobei V = herzustellendes Rückhaltevolumen (in cbm) A = Dachfläche (in qm)
 - Werden mehrere Gebäude erstellt, sind die Dachflächen zusammenzurechnen. Im Rahmen von Einzelbauanträgen ist hierzu eine Entwässerungsplanung inklusive der Bemessung des Rückhaltevolumens nach obiger Formel vorzulegen. Wasserrechtliche Erlaubnispflichten bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes unberührt.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stegrain“:

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

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Die Dachflächen von Flachdächern sind zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Flächen, die der Erzeugung von Solarenergie dienen. Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach (bis DN 10°). Freistehende überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdachkonstruktionen (DN max. 10°) zu versehen (Dachbegrünung bei Carports nicht zwingend).
- b) Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Pultdächern: Aufgeständerte Sonnenkollektoren, Solarenergie- und Fotovoltaikanlagen müssen zur Außenkante des Daches einen Mindestabstand von 0,80m einhalten. Sie dürfen eine Bauhöhe von 0,60m über der Oberkante des Daches (Dachhaut/Attika) nicht überschreiten.
- c) Farbgebung der Dächer: rot, rotbraun, braun, anthrazitfarben. Solare Energiegewinnungsanlagen sind hiervon ausgenommen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.
- d) Dachaufbauten: Mit den Außenkanten von Dachgauben ist mindestens ein Abstand von 0,75 m in der Höhe vom First und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten.
- e) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

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

- a) Einfriedungen
 - Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) - auch mit darin einbezogenem Zaun - bis 1,5 m Höhe zulässig.
 - Von öffentlichen Verkehrsflächen und von Feldwegen ist mit Hecken ein Pflanzabstand (bezogen auf die Mitte des Stammes) von mindestens 0,75 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 2,00 m über dem Boden Kleinsäugler in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschulpl).
- b) Stützmauern
 - Stützmauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, verbleibende Höhenunterschiede sind abzubauen.
 - Von öffentlichen Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (nicht von fahrtafbegleitenden Gehwegen, Verkehrsgrünflächen, Pflanzquartieren) und von Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.3 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Auf den Baugrundstücken ist das Regenwasser in Zisternen zu sammeln. DIN 1998 ist hierbei zu beachten. Die Zisternen sind mit mindestens 1 cbm Rückhaltevolumen und mit grosserlicher Überlaufabgabe von max. 0,5 l/s anzulegen. Die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens richtet sich nach der gesamten angeschlossenen befestigten Fläche. Beispielhafte Darstellung einer Zisterne und Diagramm zur Bemessung des Rückhaltevolumens siehe Anhang der Begründung des Bebauungsplans.

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

2.5 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2 Stellplätze/Wohnung erhöht.

Landkreis: Hohenlohekreis
Stadt: Neuenstein
Gemarkung: Grunbühl

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Stegrain“

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Ingenieurbüros für Vermessung und Stadtplanung Käser, Untergruppenbach, zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 3 2019 0077

Vermessung - Stadtplanung
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Büro Untergruppenbach
Königsallee 5, 74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26
info@kaeser-ingenieure.de
www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 01.03.2019 / 22.03.2021 / 10.08.2021

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1), § 13b BauGB)	am	25.03.2019
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	05.04.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	08.04.2019 bis 06.05.2019
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom	08.04.2019 bis 06.05.2019
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	19.04.2021
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung	am	07.05.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	17.05.2021 bis 18.06.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	13.09.2021
Ausgefertigt:	Neuenstein, den

Strecker, stellv. Bürgermeister

Örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und In-Kraft-Treten (§ 10 (3) BauGB)

am 24.09.2021
Zur Beurkundung:

Strecker, stellv. Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 592, 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 Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), 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 baurechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Stegrain“

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

a) **Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)**
Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Stellplätze sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO), dabei ist Festsetzung 1,8 a) zu beachten.

b) Höhe baulicher Anlagen (vgl. Planeinschrieb bzw. Schema-Schnitt)

- bei Satteldach (SD), versetztem Satteldach (vSD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD) DN 20° - 40°
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Dachfirst) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (HGP).

- bei Pultdach (PD) DN 5° - 15°

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/Attika) muss mindestens 1 m über der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen.

- bei Flachdach (FD) DN max. 5°

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/Attika) muss mindestens 2 m über der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen.

Technische notwendige Dachaufbauten (z.B. Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen) und Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind über die festgesetzte Höhe hinaus zulässig. Diese Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Aufbauhöhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe - EFH (= Rohfußbodenhöhe) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan in Normalnullhöhe (m üNN) und als Höchstmaß festgesetzt. Überschreitungen sind zulässig, dabei ist Hinweis f) zu beachten.

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

Besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise. Zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtweite von höchstens 20 m und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen im Einzelhaus.

1.6 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:

- 1. untergeordneten Bauteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie
- 2. Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten und Terrassen, wenn sie nicht breiter als 5 m sind und von Nachbargrenzen mind. 2 m entfernt bleiben, um bis zu 3 m überschritten werden.

Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss in allen Fällen mindestens 2 m betragen.

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

a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtbereich von Garagen muss mind. 3 m, der von überdachten Stellplätzen (Carports) ohne geschlossene Außenwände mind. 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Maßgebend dafür ist die Vorderkante der Dachüberstände.

c) Nicht überdachte Stellplätze sind - im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche - allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Vorgaben nach 1.8 a) sind zu beachten.

d) Sonstige Nebenanlagen, sofern als Gebäude beabsichtigt, sind bis zu einer Größe von maximal 40 m² auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ihre Anzahl ist auf ein (1) Gebäude pro Baugrundstück beschränkt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50m einzuhalten.

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

a) Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die offenen Stellplätze dürfen nur mit einer dauerhaft wasserdurchlässigen Flächenbefestigung (Rasengitter, Rasenpflaster, Dränpfaster oder ähnlichem) erstellt werden.

b) Die Verwendung von Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfläche oder Flächenanteile ist hierbei unzulässig.

c) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verdünnung zu schützen.

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. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Umgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff bei der Dachdeckung (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

f) In Abstimmung mit dem LRA Höhenlohekreis werden die Bauplatze Nr. 7 - Nr. 22 im Trennsystem und die Bauplatze Nr. 1 - Nr. 6 im Mischsystem entwässert.

g) Für Fenster- und Glasflächen die größer als 2m² sind und zu den nördlichen, östlichen und westlichen Außenbereichsflächen hin geplant sind, ist Vogelschutzglas der Kategorie 1 zu verwenden.

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

a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind heimische, standortgerechte, hochstammige Obst- und/oder Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.9 c). Die Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg sind zu beachten.

b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind flächig mit heimischen, standortgerechten, Laubsträuchern zu bepflanzen (Artenempfehlung siehe 1.9 c). Die Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg sind zu beachten. Notwendige Stützmauern zur Modellierung des Geländes sind in den Pflanzflächen zulässig.

c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang:
Bäume: Apfel, Birne, Kirsche u. a. Steinobst - jeweils in Wild- und Veredelungsformen (Ausnahmen s. Hinweise) - Feld-, Berg- und Spitzahorn, Eisbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Weibull, Weibull, Weibull, Weibull.
Sträucher: Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schlehe.

Hinweise: Als Schutzmaßnahme gegen Feuerbrand ist auf die Pflanzung von Wirtspflanzen in jedem Fall zu verzichten. Hierzu zählen Wildapfel, Wildbirne, hochanfallige Sorten wie Engelsbergler, Champagner Bräutrinne, Gelbsteiner oder obersterreichliche Wasserbirne sowie hochanfallige Holzgehölze wie Mispel, Zier- oder Scheinquitt, Mehlbeere, Rottorn, Weißdorn und Feuerdorn.

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

Die im Lageplan besonders bezeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (Artenempfehlung siehe 1.9 c).