

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Nördlicher Ortsrand“ in Nitzenhausen

- **Aufstellungsbeschluss nach § 2 Absatz 1 BauGB**
- **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
vom 09. Juli 2018 bis 13. August 2018**

Der Gemeinderat der Stadt Künzelsau hat am 15. Mai 2018 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für Nitzenhausen einen Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Nördlicher Ortsrand“ in Nitzenhausen aufzustellen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan vom April 2018 des Büros Walter + Partner GbR aus Tauberbischofsheim.

Ziele und Zwecke der Planung

In Verlängerung des Steinwegs in Nitzenhausen soll aufgrund sehr großer Nachfrage das Baugebiet Steinweg erweitert werden. Die Erweiterung war als „Nördliche Erweiterung“ in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans dargestellt. Daher wurde der Bebauungsplan „Nördliche Erweiterung“ genannt. Es sollen Bauplätze für zweigeschossige Einzelhäuser ohne Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten entstehen. Mit dem Baugebiet soll sichergestellt werden, dass die jungen Familien aus dem Dorf auch dort bauen können. Das Verfahren soll nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Die Unterlagen zum Bebauungsplanvorwurf vom Juni 2018 des Büros Walter+Partner GbR aus Tauberbischofsheim können in der Zeit vom **09. Juli 2018 bis 13. August 2018** im Rathaus Künzelsau, Bürgerbüro, Stuttgarter Straße 7, 74653 Künzelsau von Montag bis Freitag von 8.30 Uhr bis 18.30 Uhr sowie samstags von 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr eingesehen werden. In dieser Zeit besteht die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern und diese zu erörtern. Schriftliche Stellungnahmen können bei der Stadtverwaltung Künzelsau, Stuttgarter Straße 7 in 74653 Künzelsau abgegeben werden.

Künzelsau, 25. Juni 2018

gez. Bürgermeister Stefan Neumann

Stadt Künzelsau
Stadtteil Nitzenhausen
Hohenlohekreis
Baugebiet „Nördlicher Ortsrand“
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

BEGRÜNDUNG

VORHABENTRÄGER:



künzelsau

Stuttgarter Straße 7
74653 Künzelsau

STAND: 06/2018



WALTER+PARTNER GbR
BERATENDE INGENIEURE VBI

Johannes-Kepler-Straße 1
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341/9207-0 Fax: 9207-50
E-Mail: walter.partner@wup-tb.de
www.walter-und-partner.de

Verkehrsanlagen Abwasseranlagen
Wasserversorgung Umwelttechnik
Wasserbau Vermessung
Geo-Information

INHALTSVERZEICHNIS

1	Bebauungsplanverfahren	3
2	Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	3
3	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	4
4	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg	4
4.2	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	4
4.3	Allgemeines / Verwaltungsraum Künzelsau	5
4.4	Flächennutzungsplan	5
4.5	Landschaftsplan	5
5	Abgrenzung	6
6	Lage und Größe des Plangebietes	6
7	Bestand und Umgebung	6
8	Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung	6
9	Erschließung des Baugebietes	9
9.1	Verkehrerschließung	9
9.2	Ver- und Entsorgung	9
9.3	Entwässerung	9
	9.3.1 <i>Schmutzwasser</i>	9
	9.3.2 <i>Regenwasser</i>	9
	9.3.3 <i>Außengebietswasser</i>	9
9.4	Wasserversorgung	10
10	Umweltbericht / Umweltverträglichkeit	10
11	Städtebauliche Daten / Kosten	10
	11.1 Flächenbilanz	10
	11.2 Wohneinheiten	11
	11.3 Kosten	11
12	Altlasten	11
13	Bodenordnung	11

BEGRÜNDUNG
Zum Bebauungsplan
"Nördlicher Ortsrand"
Stadt Künzelsau, Stadtteil Nitzenhausen

1 **Bebauungsplanverfahren**

Zur Erlangung des Baurechts soll ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – durchgeführt werden.

Gemäß der Ausführungen in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen vom 27.03.2006 und in der Landschaftsplanerischen Bewertung der Flächenausweisungen in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vom 27.03.2006 liegen im Bereich des Plangebietes keine umweltrelevanten Hinderungsgründe für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Für den Planbereich ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich und es sind keine Natura 2000 Flächen betroffen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes bedeutet dies, dass das Vereinfachte Verfahren für Außenbereichsflächen durchgeführt werden kann für den Fall, dass auch die zulässige Grundfläche im Sinn des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung im Baugebiet ist kleiner als 10.000 m² ist.

Gemäß den Vorgaben des § 13 BauGB kann somit auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a und die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 a BauGB verzichtet werden.

2 **Erfordernis und Anlass der Planaufstellung**

Im Stadtteil Nitzenhausen der Stadt Künzelsau stehen keine frei verfügbaren Bauflächen mehr zur Verfügung. Um jungen Familien die Möglichkeit zu geben in Nitzenhausen zu bleiben sollen am Ortsrand neue Bauflächen erschlossen werden.

Innerhalb der Gemeinde besteht derzeit keine Möglichkeit über Aus- oder Umbaumaßnahmen oder die Bebauung von Baulücken Wohnraum zu schaffen.

Laut der Daten des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ist die Bevölkerung in Künzelsau seit 2011 kontinuierlich gewachsen.

Um die Abwanderung von Bauwilligen zu verhindern und einer Überalterung entgegen zu wirken, soll die Fläche in Nitzenhausen als Allgemeines Wohngebiet erschlossen werden. Die Erschließung soll 2019 erfolgen.

3 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Planungsziele der übergeordneten Planung verwirklicht werden, die Vorgaben des Flächennutzungsplanes sollen konkretisiert und rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung getroffen werden.

Im Stadtgebiet von Künzelsau stehen für eine große Anzahl von Bauwilligen wenige freie Bauflächen zur Verfügung, auch in den Ortsteilen gibt es nur in begrenztem Umfang Bauflächen für Familien.

Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes soll der aktuelle Bedarf in Nitzenhausen an Wohnbauflächen gedeckt werden, es liegen bereits mehrere Anfragen für Bauplätze vor. Der Bebauungsplan soll die Weichen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung stellen.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan zeigt die allgemeinen und besonderen Entwicklungsziele für die Region Franken auf.

Der Hohenlohekreis mit der Stadt Künzelsau wird dem ländlichen Raum im engeren Sinn zugeordnet. Künzelsau ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Zum Mittelbereich Künzelsau gehören Dörzbach, Forchtenberg, Ingelfingen, Krautheim, Künzelsau, Kupferzell, Mulfingen, Niedernhall, Schöntal und Weißbach.

Gemäß des LEP soll bei der Baulandausweisung darauf geachtet werden, dass kein ungliedertes bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum entsteht. Auf eine angemessen dichte Bebauung ist zu achten. Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendige Infrastruktur ist zu erhalten bzw. auszubauen. Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen.

4.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Gemäß den Ausführungen des Punktes 2.1.3.2 ist Künzelsau dem ländlichen Raum zugeordnet. Künzelsau gehört zu den Mittelzentren im Bereich der Region Franken.

Künzelsau ist Bestandteil der regionalen Entwicklungsachse 2.2.2(1)

- Waldenburg / Kupferzell – Künzelsau / Ingelfingen – Krautheim / Dörzbach – Bad Mergentheim

Der Kernort von Künzelsau ist als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen (vgl. Punkt 2.4.1). Zur Sicherung der Siedlungsentwicklung soll im ländlichen Raum eine Siedlungsdichte von 40 E/ha erreicht werden.

Weitere Aussagen über durchzuführende Entwicklungsmaßnahmen werden nicht getroffen.

4.3 Allgemeines / Verwaltungsraum Künzelsau

Künzelsau bildet zusammen mit Ingelfingen den Verwaltungsraum Künzelsau innerhalb des Mittelbereiches Künzelsau im Hohenlohekreis.

Im gesamten Stadtgebiet Künzelsau leben 15.246 Einwohner (Stand 31. Dezember 2016).

4.4 Flächennutzungsplan

Gemäß der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Künzelsau / Ingelfingen vom 27.03.2006 gibt es in Nitzenhausen keine Baulandreserven. Im Flächennutzungsplan ist die Wohnbaufläche „Nördlicher Ortsrand“ mit einer Gesamtfläche von 3,0 ha neu aufgenommen.

Nach den Vorgaben des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Wohnbaufläche „Nördlicher Ortsrand“ ist im Flächennutzungsplan enthalten, der Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt entspricht also diesem Entwicklungsgebot.

Im Flächennutzungsplan ist die 20kV Freileitung aufgeführt, diese soll im Zuge der geplanten Erschließung umgelegt werden. Zum Buchenbach wird der empfohlene Gewässerschutzstreifen von 10 m Breite eingehalten.

4.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan wurden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Erholung betrachtet, mit dem Ergebnis, dass die Haupteingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgen.

Bei der geplanten Maßnahme sollen die unter Punkt 3 in der Landschaftsplanerischen Bewertung der Flächenausweisungen genannten Maßnahmen bestmöglich berücksichtigt werden.

Durch die Erschließung der Wohnbaufläche „Nördlicher Ortsrand“ werden die genannten Schutzgüter am geringsten beeinträchtigt.

5 **Abgrenzung**

Im Zuge des Bebauungsplanes werden folgende Grundstücke überplant:

Vollständig einbezogen: 47/3, 47/2, 47, 49, 50, 51, 52, 53

teilweise einbezogen 244

teilweise einbezogen 46 (Flurstück Buchenbach, Gewässer II. Ordnung).

6 **Lage und Größe des Plangebietes**

Der geplante 1. Bauabschnitt des Baugebietes „Nördlicher Ortsrand“ Nitzenhausen, mit einer Größe von ca. 1,44 ha, schließt östlich an die Ortslage von Nitzenhausen an. Die geplante Erschließung erfolgt über die Verlängerung des Steinweges.

Das Gebiet wird im Nord-Westen durch den Buchenbach, im Süd-Osten durch das Flurstück 61, im Norden vom best. Weg auf dem Flur-Stück 244 und durch die best. Bebauung begrenzt.

Parallel zum Buchenbach, auf der dem Baugebiet gegenüberliegenden Seite, verläuft die Deutschordenstraße (L 1034).

7 **Bestand und Umgebung**

Das Plangebiet liegt in der Kocher-Jagst-Ebene auf einer Höhe von 411 – 420 müNN. Die mittlere Geländeneigung beträgt ca. 7 % - 8%. Die Fläche fällt zum Buchenbach hin.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, Büsche und Bäume sind nicht vorhanden.

8 **Bauliche Nutzung und städtebauliche Gestaltung**

Das ca. 1,44 ha große Baugebiet "Nördlicher Ortsrand" soll als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden, mit Ausnahme der Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störender Gewerbebetriebe, ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt. Die ausgeschlossenen Nutzungen passen nicht zum geplanten Charakter des Wohngebietes (vgl. § 1Abs. 6 BauNVO).

Im Baugebiet ist eine offene Bebauung mit Einzelhäusern (§ 22 BauNVO) vorgesehen, da es sich um ein ländliches Gebiet handelt.

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt, um eine zu große Befestigung der Grundstücke zu vermeiden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch

Baugrenzen festgelegt. Entlang des Buchenbaches hat die Baugrenze einen Abstand von 10 m und entspricht der Abstandsfläche für den Gewässerschutzstreifen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich, wobei Anlagen zur Nutztierhaltung nicht erlaubt sind.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 begrenzt und soll hier die Schaffung eines zweiten Vollgeschosses im Sockel- oder Dachgeschoss ermöglichen. Im Baugebiet sollen eigengenutzte Gebäude entstehen.

Auf Grund der dörflichen Struktur wird eine Einwohnerdichte von ca. 35 E/ha erreicht. In der Gesamtschau des Stadtgebietes Künzelsau werden die im Regionalplan geforderten 40 E/ha erreicht. Der Bedarfsnachweis für die Baufläche in Nitzenhausen wurde im Flächennutzungsplan geführt.

Die Firsthöhe wird mit maximal 9,00 m festgesetzt bei talseitigen Gebäuden und zwar als Differenz zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und dem First gemessen bis Außenkante Dachhaut, bei den bergseitigen Gebäuden mit max. 12,00 m als Differenz zwischen der Untergeschossfertigfußbodenhöhe (UGFFH) und dem First gemessen bis Außenkante Dachhaut.

Die Traufhöhe der talseitigen Häuser wird auf 4,20 m gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFFH), die Traufhöhe der bergseitigen Gebäude auf 7,20 m gemessen ab der Untergeschossfußbodenhöhe (UGFFH) festgelegt. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) bzw. der Untergeschossfußbodenhöhe (UGFFH) und dem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Außenkante Dachhaut.

Die Höhenlage der Gebäude wird im Verhältnis zu den Verkehrsflächen festgelegt. Durch die Festlegung der EGFFH wird die vorhandene Geländesituation aufgenommen, so dass sich die Bebauung optimal in das Gelände einfügen kann.

Um eine moderne Dachgestaltung zuzulassen, sind mit Ausnahme von Flach- und Tonnendächern alle Dachformen zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude kann zwischen 15° und 42° gewählt werden, wodurch auch moderne Architekturformen möglich sind. Garagen und Carports können ausnahmsweise mit Flachdach gebaut werden, wenn eine intensive oder extensive Dachbepflanzung vorgesehen wird.

Durch die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Baugebiets sichergestellt werden.

Die Gestaltungsvorgaben für Dachaufbauten / Dacheinschnitte, Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen wurden soweit wie möglich reduziert, um vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Um Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren, werden für die Dacheindeckungen keine leuchtenden oder reflektierenden Materialien und Farbtöne zugelassen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Damit ausreichend große Aufstellflächen vor Garagen vorhanden sind, ist ein Mindestabstand als Stauraum zwischen dem Fahrbahnrand und der Garage / Carport von 6,00 m vorgegeben, dadurch sollen Behinderungen auf der Fahrbahn reduziert werden. Um ausreichende Stellplatzflächen auf den Grundstücken zu ermöglichen, können diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen.

Die Stellplatzverpflichtung wurde auf zwei Stellplätze pro Wohnung erhöht. Die Festlegung einer über § 37 LBO hinausgehenden Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit bei der Errichtung von Gebäuden ist auf Grund der ländlichen Struktur mit einem geringen Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs geboten, um den tatsächlichen Bedarf weitgehend zu decken. Diese Verpflichtung ist notwendig, um auf der Erschließungsstraße einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten und Verkehrsbehinderungen und Verkehrsbeeinträchtigungen zu vermeiden

Die Erschließungsstraße in Verlängerung des Steinweges wird als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite einschließlich der Bordsteine von 6,30 m konzipiert, die Verbindungsstraße zur Deutschordenstraße wird mit einer Breite von 4,00 m hergestellt und dient u.a. dem landwirtschaftlichen Verkehr.

Für die Bepflanzungen sind vorzugsweise Pflanzen der beiliegenden Pflanzenlisten zu verwenden (vgl. Pkt. 2,8 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

Durch die Eingrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird ein Übergang zur freien Landschaft erreicht. Durch die Verwendung der genannten Bäume und Sträucher ergibt sich eine ökologische Aufwertung der Flächen.

Versickerungswirksame Materialien, z. B. Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit Rasenfuge, offenporiges Pflaster oder eine befestigte Fahrspur auf Rasenfläche, sollen bei der

Befestigung der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden (vgl. Örtliche Bauvorschriften Punkt 1.3), um die Oberflächenversiegelung zu reduzieren.

Um ein durchgängiges Straßenbild zu gewährleisten, sind die Einfriedungen nur als offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,25 m zugelassen. Geschlossene Einfriedungen in Form von Sockelmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zur Straße hin zugelassen.

9 Erschließung des Baugebietes

9.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Verlängerung des Steinweges. Die Fahrbahnbreite wird mit 6,00 m Breite zzgl. der Bordsteine ausgeführt. Für LKW ist eine Verbindungsstraße zur Deutschordenstraße, L 1034, mit 4,00 m Breite geplant. Die Straße dient auch dem landwirtschaftlichen Verkehr.

9.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telekommunikation und Wasser erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz.

Die 20 kV Freileitung wird im Zuge der Realisierung des Gebietes abgebaut.

9.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

9.3.1 Schmutzwasser

Im Zuge der Erschließung wird die Schmutzwasserleitung, die bereits im Steinweg liegt aufgenommen und im Bereich der geplanten Straßen neu verlegt und an die best. Pumpstation angeschlossen. Die best. Leitung in den Bauflächen wird stillgelegt.

9.3.2 Regenwasser

Die Verlegung der neuen Regenwasserableitung erfolgt parallel zur Schmutzwasserleitung. Das Regenwasser wird im Bereich der Querung der neuen Straße über den Buchenbach in den Bach eingeleitet.

9.3.3 Außengebietswasser

Das auf den bergseitig der Bauflächen anfallende Oberflächenwasser wird durch den best. Graben entlang des parallelen Weges abgefangen.

9.4 **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das best. Versorgungsnetz. Die Leitungen werden im Bereich der neuen Straßen verlegt.

10 **Umweltbericht / Umweltverträglichkeit**

Die im Zuge der vorliegenden Planung überplante Fläche schließt unmittelbar an den bebauten Ortsbereich von Nitzenhausen an.

Gemäß § 13 b BauGB kann das Baurecht für Wohngebiete auch im Außenbereich im beschleunigten Verfahren erreicht werden. Voraussetzung dafür ist, dass die zulässige Grundfläche im betrachteten Gebiet maximal 10.000 m² beträgt. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Grundflächenzahl 0,4 für Allgemeine Wohngebiete und die max. Fläche der Baugrundstücke mit 12.489 m². Aus den genannten Bedingungen ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 4.996 m².

Bei einem Verfahren nach § 13 kann auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

Im Zuge der weiteren Planung wird ein Grünordnungsplan erstellt.

Mit der vorliegenden Planung werden bereits viele der in der „Landschaftspflegerischen Bewertung der Flächenausweisungen in der 5. Fortschreibung des FNP Künzelsau / Ingelfingen vom 27.03.2006“ genannten allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt, wie die reduzierte Ausweisung von Verkehrsflächen, der Einsatz von wasserdurchlässigen Oberflächen, die Durchgrünung des Gebietes, die Anpassung der geplanten Gebäude an den Bestand, das Pflanzgebot für Bäume, der Einsatz von heimischen Gehölzen.

11 **Städtebauliche Daten / Kosten**

11.1 **Flächenbilanz**

➤	Baufläche	12.489 m ²	=	86,6 %
➤	Öffentliche Verkehrsfläche	1.326 m ²	=	9,2 %
➤	Restfläche Weggrundstück Fl. St. 244	<u>607 m²</u>	=	<u>4,2 %</u>
	Gesamtfläche des Bebauungsplanes	14.422 m ²	=	100,0 %

11.2 **Wohneinheiten**

Auf Grund der anschließenden Gebietsstruktur sind nur freistehende Gebäude vorgesehen. Im Regelfall werden max. 2 Wohneinheiten je Gebäude errichtet. Unter dieser Annahme ergibt sich folgende Anzahl an Wohneinheiten.

10 Bauplätze (Einzelhäuser) x i.M. 2 WE = 20 WE

Bei einer mittleren Belegungsdichte von ca. 2,5 Personen je Wohneinheit kann im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes „Nördlicher Ortsrand“ mit ca. 50 Einwohnern gerechnet werden. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,44 ha.

Somit ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 35 Einwohnern pro Hektar. Diese Belegungsdichte entspricht der dörflichen Struktur von Nitzenhausen.

11.3 **Kosten**

Die Erschließung des Gebietes soll durch einen Erschließungsträger erfolgen.

Mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie deren Kosten werden über ein separates Gutachten ermittelt.

12 **Altlasten**

Altlasten und Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

13 **Bodenordnung**

Im Bereich des Bebauungsplangebietes wurden bereits im Rahmen der Flurbereinigung mögliche Baugrundstücke gebildet.

Künzelsau,

gez.:.....

Stefan Neumann
Bürgermeister

Stadt Künzelsau
Stadtteil Nitzenhausen
Hohenlohekreis
Baugebiet „Nördlicher Ortsrand“
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

VORHABENTRÄGER:



künzelsau

Stuttgarter Straße 7
74653 Künzelsau

STAND: 06/2018



WALTER+PARTNER GbR
BERATENDE INGENIEURE VBI

Johannes-Kepler-Straße 1
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341/9207-0 Fax: 9207-50
E-Mail: walter.partner@wup-tb.de
www.walter-und-partner.de

Verkehrsanlagen Abwasseranlagen
Wasserversorgung Umwelttechnik
Wasserbau Vermessung
Geo-Information

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am
Bekanntmachung in am
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs.1 BauGB vom bis
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB vom bis
Bekanntmachung der Auslegung in am
4. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am
Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften, Begründung
und Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB vom bis
Bekanntmachung der Auslegung in am
5. Satzungsbeschlüsse gem. § 10 (1) BauGB und § 74 LBO
in Verbindung mit § 4 GemO BW durch den Gemeinderat am
6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am
7. Inkrafttreten am

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt wurde.

Künzelsau,

gez.:.....

Stefan Neumann
Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)	4
1.1	Art der Baulichen Nutzung	4
1.1.1	<i>Bauweise</i>	4
1.1.2	<i>Überbaubare Grundstücksfläche</i>	4
1.1.3	<i>Nebenanlagen</i>	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen	5
1.3.1	<i>Gebäudehöhen</i>	5
1.3.2	<i>Festsetzung der Höhenlage</i>	5
1.4	Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen	6
1.5	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6
1.6	Ableitung von Niederschlagswasser	6
1.7	Pflanzgebot / Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	6
1.8	Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	7
1.9	Pflichten des Grundstückseigentümers / -nutzers	7
1.10	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	7
2	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (GEM. § 9 Abs. 6 BauGB)	8
2.1	Dargestellte Grundstücksgrenzen	8
2.2	Denkmalschutz	8
2.3	Zisternennutzung	8
2.4	Bodenschutz	8
2.5	Gebietsentwässerung	9
2.6	Wasserversorgung	9
2.7	Energiegewinnung	9
2.8	Standorttypische Bäume und Sträucher	9

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan

"Nördlicher Ortsrand"

Stadt Künzelsau, Stadtteil Nitzenhausen

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414ff) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechtes der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202) geändert worden ist.
- Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) und zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) und Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Im Geltungsbereich des „Bebauungsplanes Nitzenhausen“ wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.1 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan sind Einzelhäuser zugelassen.

1.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

1.1.3 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

1.1.3.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.1.3.2 Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

1.1.3.3 Nebenanlagen für die öffentliche Ver- und Entsorgung sind als Ausnahmen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16–21 a BauNVO)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan

Maximal II Vollgeschosse

Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.

1.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 BauNVO)

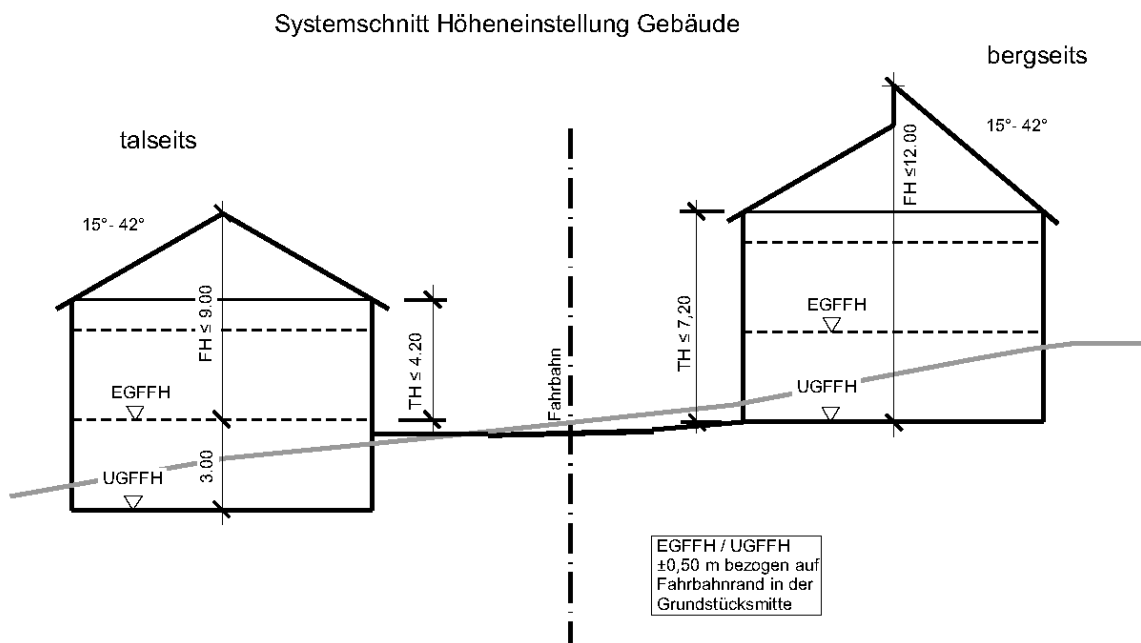
1.3.1 Gebäudehöhen

Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:

Traufhöhe	4,20 m bzw.	7,20 m
Firsthöhe	9,00 m bzw.	12,00 m
Dachneigung	15° bis 42°	



1.3.2 Festsetzung der Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 mit Abs. 3 BauGB und §18 BauNVO)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) bei talseitiger Bebauung bzw. die Untergeschossfertigfußbodenhöhe (UGFFH) bei bergseitiger Bebauung wird durch das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront festgesetzt. Die EGFFH bzw. die UGFFH darf die errechnete mittlere Straßenhöhe um maximal +/- 0,50 m über- bzw. unterschreiten.

In den Bauvorlagen sind die Straßenhöhen an den äußersten Gebäudekanten sowie die geplante EGFFH bzw. UGFFH in m ü. NN anzugeben.

1.4 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor den Garagen und Carports ist ab Hinterkante Verkehrsweg ein Stauraum von mindestens 6,00 m einzuhalten.

1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend Einschrieb im Lageplan.

Von der im Bebauungsplan dargestellten Wegführung kann beim Ausbau abgewichen werden.

1.6 Ableitung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal eingeleitet, soweit es nicht auf den Privatgrundstücken versickert, in Zisternen gesammelt oder in den Buchenbach abgeleitet wird. Die Zisternen erhalten einen Überlauf in den Regenwasserkanal.

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte) sind nicht zulässig. Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen mit mehr als 1200 m² stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.

1.7 Pflanzgebot / Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pro Baugrundstück ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche, die nicht überbaut ist, mindestens ein einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste (II.8) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Allgemein sind auf den Baugrundstücken einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind zu beachten.

1.8 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung / Straßenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig.

1.9 Pflichten des Grundstückseigentümers / -nutzers

(§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Insbesondere darf die öffentliche Straßenbeleuchtung bis 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze auf den privaten Grundstücken erstellt bzw. angelegt werden.

1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.11.1 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, ist ein mind. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen festgelegt.

1.11.2 Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern (zum Beispiel in Sichtbeton, Mauerwerk, Holz u.ä.) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Die Stützmauern dürfen max. 0,5 m hoch sein.

1.11.3 Stützfundamente, die beim Setzen von Tiefbordsteinen / Bordsteinen und Randstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (GEM. § 9 Abs. 6 BauGB)

2.1 Dargestellte Grundstücksgrenzen

Die Darstellung der geplanten Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.

2.2 Denkmalschutz

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind 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 oder das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2.3 Zisternennutzung

Die Nutzung von Zisternen ist innerhalb der Flächen des Bebauungsplanes zulässig. Zisternen benötigen einen Überlauf in den Buchenbach oder den Regenwasserkanal.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keinerlei Verbindung zwischen der Trink - Wasserinstallation und dem Nicht – Trinkwassersystem besteht. Die Entnahmestellen müssen dauerhaft gekennzeichnet werden. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die Installation muss nach §17 (1) der Trinkwasserverordnung und den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989 – 1 ausgeführt werden. Außerdem ist für die Prüfung und Abrechnung der in die öffentliche Kanalisation eingeleiteten Regenwasser- und Abwassermenge ein Wasserzähler einzubauen.

Entsprechend §13 der Trinkwasserverordnung ist eine Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen.

2.4 Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der Massenausgleich des Bodenaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte.

Der Oberboden ist vor Baubeginn in einer Stärke von mind. 30 cm abzuschleppen, ordnungsgemäß auf Mieten, nicht höher als 2,50 m zu lagern und möglichst wieder einzubauen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

2.5 Gebietsentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Ständige Ableitungen von Grundwasser über Drainagen sind nicht zulässig

2.6 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Wasserversorgungsnetz

2.7 Energiegewinnung

Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen sind anzeige- bzw. genehmigungspflichtig. Angaben zu den geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen, insbesondere zu Tonschichten und Grundwasserständen sind beim Landratsamt Hohenlohekreis, Umweltschutzamt vorzulegen. Je nach Lage und Art des Vorhabens ist es möglich, dass weitere Unterlagen (z.B. hydrogeologisches Gutachten) und die Einschaltung des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) erforderlich werden.

2.8 Standorttypische Bäume und Sträucher

In der nachfolgenden Zusammenstellung sind die für die Bepflanzung zur Auswahl stehenden Bäume und Sträucher genannt:

Laubbäume:

Pflanzqualität: Hochstämme mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm
Obstbäume: zweijährige Veredelung, ohne Ballen Stammumfang 12-14 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Tilia cordata Winterlinde
Landschaftstypische Obst- oder Wildobstarten und -sorten als Hochstamm

Sträucher und Heister auf privaten Bauflächen

Pflanzqualität: Sträucher mind. 2xv 100-125 cm bzw. Heister mind. 2xv 100-125 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wildbirne
Rhamnus carthatica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Sträucher für Schnitthecken

Pflanzqualität: Heckenpflanzen mind. 2xv 100-125 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Künzelsau,

gez.:.....

Stefan Neumann
Bürgermeister

Stadt Künzelsau
Stadtteil Nitzenhausen
Hohenlohekreis
Baugebiet „Nördlicher Ortsrand“
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

VORHABENTRÄGER:



künzelsau

Stuttgarter Straße 7
74653 Künzelsau

STAND: 06/2018



WALTER+PARTNER GbR
BERATENDE INGENIEURE VBI

Johannes-Kepler-Straße 1
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341/9207-0 Fax: 9207-50
E-Mail: walter.partner@wup-tb.de
www.walter-und-partner.de

Verkehrsanlagen Abwasseranlagen
Wasserversorgung Umwelttechnik
Wasserbau Vermessung
Geo-Information

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am
Bekanntmachung in am
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs.1 BauGB vom bis
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB vom bis
Bekanntmachung der Auslegung in am
4. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am
Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften, Begründung
und Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB vom bis
Bekanntmachung der Auslegung in am
5. Satzungsbeschlüsse gem. § 10 (1) BauGB und § 74 LBO
in Verbindung mit § 4 GemO BW durch den Gemeinderat am
6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am
7. Inkrafttreten am

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt wurde.

Künzelsau,

gez.:.....

Stefan Neumann
Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

1	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO)	4
1.1	Dächer	4
1.1.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	4
1.1.1	Dachdeckung	4
1.1.2	Dachaufbauten / Dacheinschnitte	4
1.1.3	Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports	4
1.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	5
1.3	Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten	5
1.4	Einfriedigungen	5
1.5	Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern	5
1.6	Niederspannungsfreileitungen	6
1.7	Stellplatzverpflichtung	6
1.8	Ordnungswidrigkeiten	6

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Zum Bebauungsplan
"Nördlicher Ortsrand"
Stadt Künzelsau, Stadtteil Nitzenhausen

RECHTSGRUNDLAGEN

- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S 698) zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

Im Geltungsbereich des „Bebauungsplanes Nitzenhausen“ wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO)

1.1 Dächer

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

1.1.1.1 Dachformen: alle Dachformen außer Tonnendächer und Flachdächer zugelassen

1.1.1.2 Dachneigungen siehe Einschrieb im Bebauungsplan 15 ° - 42 °

1.1.1 Dachdeckung

1.1.2.1 Zur Dacheindeckung dürfen nur Ziegel und Betondachsteine in den gedeckten Farbtönen verwendet werden. Die Dacheindeckung mit reflektierenden Materialien ist mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen unzulässig.

1.1.2.2 Die Eindeckung der Dachgauben kann auch mit beschichtetem Kupfer- oder Zinkblech erfolgen. Die Beschichtung muss den Austrag von Metallionen unterbinden. Der Einbau von Kupferfirsten ist nicht zugelassen.

1.1.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Vom First sind die Dachaufbauten / Dacheinschnitte um mindestens 0,60 m abzurücken. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen, die Größe der Dachgauben / Dacheinschnitte darf maximal 1 / 2 der Dachlänge betragen.

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Alle Dachaufbauten und Einschnitte innerhalb einer Dachfläche müssen mit der Oberkante auf einer einheitlichen horizontalen Flucht liegen und sind einheitlich zu gestalten.

1.1.3 Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports

Freistehende, d.h. nicht an das Hauptgebäude angebaute untergeordnete Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind in ihrer Dachform, Dachneigung, Material und Farbe an das Hauptgebäude anzugleichen.

An das Hauptgebäude angebaute Garagen, Carports und Nebenanlagen sind insbesondere bezüglich Farbe und Material in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes zu integrieren.

Innerhalb eines Grundstückes sind aneinandergebaute Garagen und Carports bezüglich der Gestaltung einheitlich auszuführen.

Die Garagen und Carports können ausnahmsweise mit Flachdach gebaut werden, wenn eine intensive oder extensive Dachbepflanzung vorgesehen wird.

1.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1.2.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug durchzuführen.

1.2.2 Auf den nicht überbauten Flächen sind je 250 m² je ein standorttypischer Laubbaum und ein Strauch anzupflanzen. Die Standorte werden im Zuge der Bepflanzung festgelegt. Die Pflanzungen sind zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.

Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

1.3 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

1.4 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1.4.1 Einfriedigungen sind nur in offener Form (Hecken, Sträucher, eingewachsener Maschendraht, Holzlattenzaun) bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

1.4.2 Sockelmauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.

1.4.3 Grundsätzlich sind Einfriedigungen aus Maschendraht, Holzmaterial sowie Mauersockel in der zulässigen Höhe zu hinterpflanzen.

1.4.4 An allen Außengrenzen zur freien Landschaft ist auf streng geschnittene Hecken, insbesondere Nadelholzhecken, zu verzichten. Es sind heimische Gehölzarten zu pflanzen (vgl. Festsetzungen zum Bebauungsplan 1.9 und 2.8).

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einem maximalen Höhenunterschied von 1,20 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Die Sichtbare Höhe von Stützmauern darf maximal 1,00 m betragen.

Abweichend von Ziff. 67 des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,2 m Höhenunterschied außerhalb der baulichen Anlagen sowie Stützmauern über 1,0 m Höhe der Kenntnissgabe.

1.6 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

1.7 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs.2 Nr. 2 Nr 1 LBO in Verbindung mit § 38 Abs. 1 Nr 12 und § 56)

Je Wohneinheit sind 2 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.

1.8 Ordnungswidrigkeiten

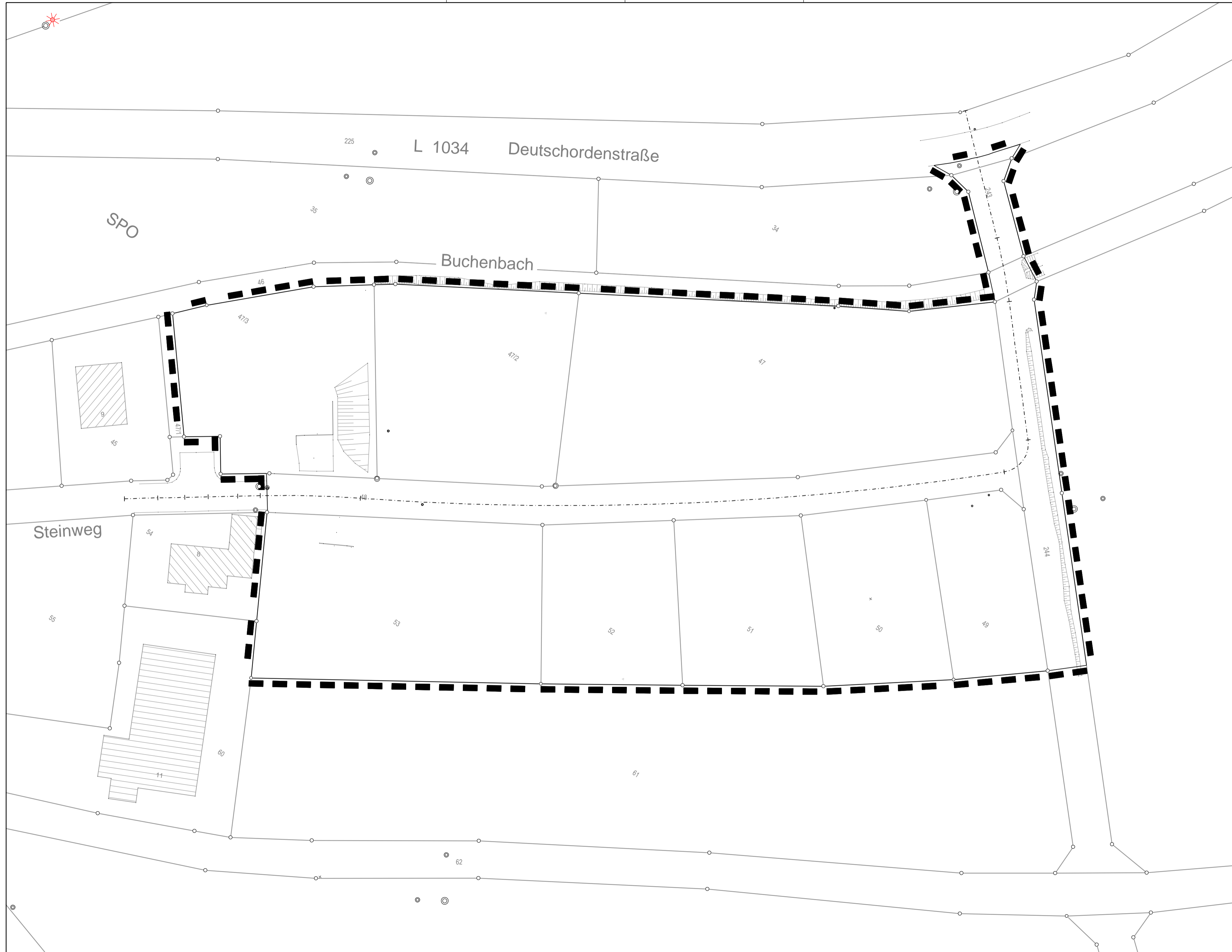
(§ 74 LBO)



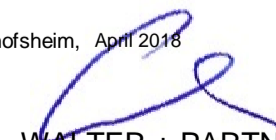
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Künzelsau,

gez.:.....

Stefan Neumann
Bürgermeister



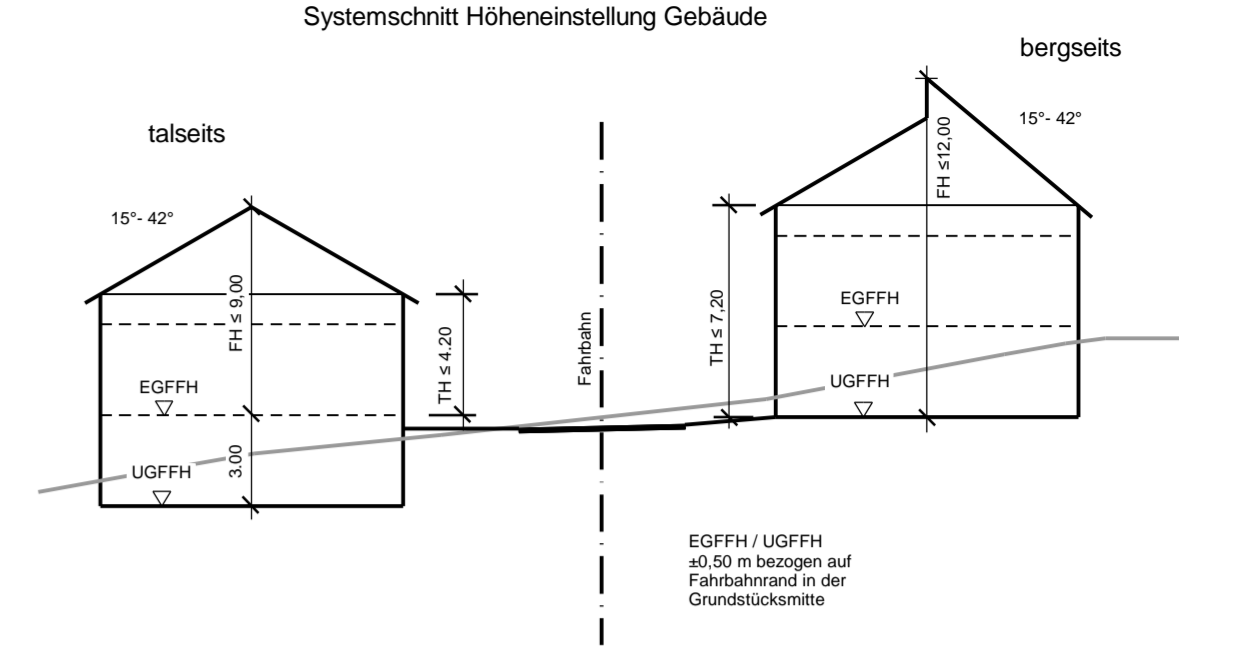
 WALTER + PARTNER GbR BERATENDE INGENIEURE VBI <small>Johannes-Kepler-Straße 1 97941 Taubertischhofheim Telefon: 09341/9207-0 Fax: 9207-50 E-Mail: walter.partner@wup-lb.de www.walter-und-partner.de</small>		97941 Taubertischhofheim, J.-Kepler-Str.1 74740 Adelsheim, Marktstraße 19 74080 Heilbronn, Neckgartacher Straße 90 06682 Teuchern, Kleingärtnerstraße 10	
Version : RIB iTWO civil 2017		Datum	Zeichen
Projekt Nr.: 02.2893	Format(b/h): 730 mm × 410 mm	bearbeitet	April 2018 BF 1
Datei: T:\...22893BPV\DV EBL1_0		gezeichnet	April 2018 EL 1
Plotdatei:		geprüft	April 2018 BG 1
Plan vom:	BGrunddaten		
Ersetzt Plan vom:	Vermessungsdaten		
 künzelsau Stadtteil Nitzenhausen Baugebiet "Nördlicher Ortsrand" nach § 13a BauGB		Anlage:	1
		Maßstab:	1:500
Abgrenzungsplan			
Stand: 04/2018		Vorentwurf	
Für den Auftraggeber: Künzelsau,		Aufgestellt: Taubertischhofheim, April 2018  WALTER + PARTNER GbR BERATENDE INGENIEURE VBI	



PLANZEICHENERKLÄRUNG

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO																
1.1.3	WA Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO																
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO																
2.1	0,8 max. Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 20 BauNVO																
2.5	0,4 max. Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO																
2.7	II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 18/20 BauNVO																
2.8	Höhe baulicher Anlagen inm über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze	§ 16 Absatz 2 BauNVO																
	FH Firsthöhe																	
	TH Traufhöhe																	
3.	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Absatz 1 Nr. 2 und § 22 und 23 BauNVO																
3.1	o offene Bauweise	§ 22 Absatz 1 BauNVO																
3.1.1	E nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Absatz 2 BauNVO																
3.5	Baugrenze	§ 23 Absatz 3 BauNVO																
	gepl. Grundstücksgrenze	§ 16 BauNVO und § 9 Absatz 1 Nr. 2																
	Hauptftrichtung, zwingend festgesetzt	§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>WA</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>0,4</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>o</td> <td>E</td> </tr> <tr> <td>TH_EGFFH ≤ 4,20m</td> <td>Freie Dachformen, keine Tonnen- und Flachdächer 15° - 42°</td> </tr> <tr> <td>TH_UGFFH ≤ 7,20m</td> <td>max. Traufhöhe über EGFFH</td> </tr> <tr> <td>FH_UGFFH ≤ 12,00m</td> <td>max. Traufhöhe über UGFFH</td> </tr> <tr> <td></td> <td>max. Firsthöhe über UGFFH</td> </tr> </tbody> </table>		FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE		WA	II	0,4	0,8	o	E	TH_EGFFH ≤ 4,20m	Freie Dachformen, keine Tonnen- und Flachdächer 15° - 42°	TH_UGFFH ≤ 7,20m	max. Traufhöhe über EGFFH	FH_UGFFH ≤ 12,00m	max. Traufhöhe über UGFFH		max. Firsthöhe über UGFFH
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE																		
WA	II																	
0,4	0,8																	
o	E																	
TH_EGFFH ≤ 4,20m	Freie Dachformen, keine Tonnen- und Flachdächer 15° - 42°																	
TH_UGFFH ≤ 7,20m	max. Traufhöhe über EGFFH																	
FH_UGFFH ≤ 12,00m	max. Traufhöhe über UGFFH																	
	max. Firsthöhe über UGFFH																	
6	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB																
6.3	Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsflächen)																	
8.	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG	§ 9 Absatz 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB																
	Regenwasserkanal																	
	Schmutzwasserkanal																	
	Wasserversorgungsleitung																	
10.	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	§ 9 Absatz 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB																
10.2	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses																	
	Gewässerschutzstreifen																	
13.	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	§ 9 Absatz 1 Nr. 20, 25 und Absatz 1a BauGB																
13.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern																	
	Bäume Pflanzgebot	§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB																
15.	SONSTIGE PLANZEICHEN																	
15.12	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Absatz 7 BauGB																
15.13	gepl. Grundstücksgrenze (unverbindlich)	§ 16 Absatz 5 Nr. 5 BauNVO																



WALTER + PARTNER GbR BERATENDE INGENIEURE VBI Johannes-Kepler-Straße 1 97941 Tauberbischofsheim Telefon: 09341/9207-0 Fax: 9207-50 E-Mail: walter.partner@wup-tb.de www.walter-partner.de	97941 Tauberbischofsheim, J.-Kepler-Str.1 74740 Adelsheim, Marktstraße 19 74080 Heilbronn, Neckgartacher Straße 90 06682 Teuchern, Kleingärtnerstraße 10	
	Version : RIB iTWO civil 2017 Projekt Nr.: 02.2893 Datei: T:\..\22893BP\VDVEBL1_0 Plotdatei: Plan vom: Ersetzt Plan vom:	Format(b/h): 920 mm x 410 mm gezeichnet geprüft BGGrunddaten Vermessungsdaten
künzelsau Stadtteil Nitzenhausen Baugebiet "Nördlicher Ortsrand" nach § 13b BauGB		Anlage: 1 Maßstab: 1:500
		Bebauungsplan Stand: 06/2018 Vorentwurf
Für den Auftraggeber: Künzelsau,		Aufgestellt: Tauberbischofsheim, Juni 2018 WALTER + PARTNER GbR BERATENDE INGENIEURE VBI