



GEMEINDE HILDRIZHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „HÖHE, 1. ÄNDERUNG“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 26.09.2023

~~Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:~~

~~Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: bis~~

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

~~Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:~~

Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Hildrizhausen, den

.....
Matthias Schöck
(Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 27.05.2024



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Höhe, 1. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

SO	<p>Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p>Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung von Lebensmittelmärkten mit Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränken, Drogeriewaren und weiteren Nebensortimenten. Zusätzlich dient es zur Unterbringung ergänzender Dienstleistungen und zugehörigen, untergeordneten baulichen Anlagen.</p> <p>Im Sondergebiet (SO) sind entsprechend folgende Nutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittelmarkt mit einer insgesamt zulässigen Verkaufsfläche von max. 1.280 m². Randsortimente, die nicht zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel) zählen, sind auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen. • Bäckerei inklusive Cafébereich mit max. 100 m² Verkaufsfläche zuzüglich der für den Betrieb erforderlichen Nebenflächen (WC, Lager, Technik). Die Verkaufsfläche der Bäckerei ist Teil der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von max. 1.280 m². • Sonstige zugehörige, untergeordnete bauliche Anlagen • Stellplätze einschließlich deren Zufahrten und Verkehrsflächen • Schnellladesäulen für Elektrofahrzeuge, sowie für den Betrieb notwendige Nebenanlagen, wie zum Beispiel Trafostationen
-----------	---

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Nutzungsschablone</p>
--	--

	<p>Höhe der baulichen Anlagen Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) geregelt (s. Nutzungsschablone).</p> <p>Die Gebäudehöhe ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge im durch Planeintrag gekennzeichneten Bereich.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)).</p>
--	--


3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

a	<p>Siehe Nutzungsschablone</p> <p>a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).</p> <p>Es sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung zugelassen. Bezüglich der seitlichen Grenzabstände (Abstandsflächen) gilt die offene Bauweise.</p>
----------	---


4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Untergeordnete Bauteile gemäß § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
---	---

5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>In der festgesetzten Fläche für Stellplätze St (siehe Planeintrag) sind nur offene Stellplätze sowie Zufahrten zulässig (Bepflanzung siehe PFG).</p>
---	---


6. Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) 14 und § 9 (1) 16 BauGB)

	<p>Ableitung von Dachwasser:</p> <p>Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in die bestehende Mischkanalisation im Gemeindegebiet eingeleitet werden, sondern muss getrennt in die hierfür vorgesehenen Gräben und Entwässerungsmulden eingeleitet werden, soweit ein Anschluss besteht.</p> <p>Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.</p>
--	---

7. Private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p>Private Grünfläche, Zweckbestimmung Baumwiese Siehe Plandarstellung, siehe Hinweise zu Bodenschutz</p> <p>Die private Grünfläche ist entsprechend der Pflanzbindung (PFB) dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.</p>
---	--

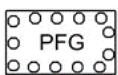
8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Stellplätze und Zufahrten</p> <p>Im Sondergebiet (SO) sind offene Stellplätze mit einem Flächenanteil von mindestens 25 % der gesamten Stellplatzfläche mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.</p>
	<p>Außenbeleuchtung</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten mit UV-armen insektenfreundlichen Lampen (z.B. Natriumdampflampen) zugelassen.</p>



9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Flächenhafte Pflanzbindung (PFG), Stellplatzbepflanzung Siehe Plandarstellung</p> <p>Pro 6 Stellplätzen ist mindestens 1 mittelkroniger Baum in einem Pflanzstreifen oder Pflanzbeet zwischen den Stellplätzen zu pflanzen und zu erhalten.</p>
---	---

10. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25b BauGB)

	<p>Flächenhafte Pflanzbindung (PFB), Ortsrandeingrünung Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche ist zu erhalten. Bei Abgang der Begrünung und der dargestellten Einzelbäume sind diese gleichwertig zu ersetzen.</p>
	<p>Pflanzbindungen Einzelbäume Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit einer „Pflanzbindung“ belegten Einzelbäume sind zu erhalten und bei einem Abgang gleichwertig durch standorttypische Laubbaumarten zu ersetzen.</p> <p>Als Empfehlungen für standorttypische Laubbaumarten sind die Vogelkirsche, Traubeneiche, Bergahorn, Feldahorn, Elsbeere und Hainbuche zu nennen.</p>

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Höhe, 1. Änderung“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Es sind nur Flach- und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - 5°) zulässig. Aufständereien mit einer maximalen Höhe von 1,0 m sind ausnahmsweise zulässig und auf das Notwendigste zu minimieren. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p>
	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Dachflächen sind zu min. 80 % und mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm zu bepflanzen.</p> <p>Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können (erforderliche technische Aufbauten, Belichtung usw.) oder wenn diese für Anlagen zur Solarenergienutzung genutzt werden.</p> <p>Als Dachdeckung sind nur blendfreie Materialien zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p> <p>Dacheindeckungen mit Kupfer, Zink und Blei sind nur zugelassen, wenn diese Materialien durch Beschichtung, dauerhafte Lackierung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung oder Auswaschungen geschützt sind, so dass das Niederschlagswasser nicht durch Metallrückstände belastet wird.</p>

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p>Zulässigkeit von Werbeanlagen</p> <p>Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen.</p> <p>Im Weiteren sind sie nur unterhalb der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) von 7,2 Metern zugelassen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.</p>
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Höhe, 1. Änderung“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Höhe, 1. Änderung“

1. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz: Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Schichtwasservorkommen im Plangebiet hingewiesen.
2. Regelung zum Schutz des Bodens: Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW) sind zu beachten. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind während der Bauphase wirksam vor Verdichtungen durch Überfahren, Nutzung als Zwischenlager, Abstellfläche u.a. zu schützen. Unbelasteter Boden ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. Die DIN 1973 ist zu beachten. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten und geglätteten Mieten zu lagern. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen und die Bodenstruktur zu fördern. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
3. Denkmalschutz: Bodenfunde: Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 Denkmalschutzgesetz).
4. Pflichten des Eigentümers: 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 (§ 126 Abs. 1 BauGB).
5. Bodenbelastungen, Verdachtsflächen und altlastverdächtige Flächen sowie Altlasten: Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
6. Ordnungswidrigkeiten: Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.
7. Dachflächenwasser: Die Nutzung und das Auffangen bzw. Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen zur Bewässerung von Grünflächen, Gärten und die Brauchwassernutzung ist erwünscht. Die Vorschriften zur Nutzung des Niederschlagswassers sind zu beachten.
8. PV-Pflicht für Gebäude und Stellplätze: Es wird auf die gültigen Regelungen zur Photovoltaikpflicht verwiesen und die entsprechenden Pflichten für Eigentümer.