
Bebauungsplan „Katzenrain“, Gemeinde Ittlingen

TEXTLICHER TEIL zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Katzenrain“, rechtsverbindlich seit 20.10.1969, wird wie folgt geändert:

Im Lageplan durch folgende Änderungen und Ergänzungen:

- Flst. 10771 (WA) mit der Größe von 1.622 m² ist seither als Baumstück ausgewiesen.
Es wird größtenteils geändert durch die Ausweisung in zwei Baugrundstücke von je 600 m².
Die Restfläche des Grundstücks bleibt als Baumstück von ca. 422 m² erhalten.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
- Festlegung der Größe der Baufenster
- Nutzungsschablone für den geänderten Bereich
- Ausgleichsfläche Flst. 10451

Im Textteil durch folgende Änderungen:

- **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan

Im Lageplan sind im Bereich der 1. Änderung nach § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt:

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Folgende allgemein zulässige Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit im WA nicht zulässig (§1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO):

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit im WA nicht zulässig (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

- **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(§ 20 BauNVO)

Die im Plan festgeschriebenen Traufhöhen (TH max) und Firsthöhen (FH max) sind Maximalmaße, gemessen von der Straßenoberkante (Straßenachse), in Mitte der Straßenseite des Grundstückes und dem Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut (bei der TH max) bzw. Oberkante Dachhaut am First (bei der FH max).

Es ist die Grundstücksseite zur Bemessung heranzuziehen, von der aus das Grundstück verkehrstechnisch erschlossen wird.

Unterhalb der Erdgeschossebene ist maximal die Errichtung von einem Untergeschoss zulässig.

Die textlichen Festlegungen des bestehenden Bebauungsplanes - A II schriftliche Festsetzung, 2. Stellung und Gestaltung der Hauptkörper, 2.2 Sockelhöhe (.....) - sind für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung nicht gültig.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen des Gebäudes in den Vollgeschossen zu ermitteln. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss. Die Flächen von Aufenthaltsräumen, die kein Vollgeschoss sind, werden hierbei nicht berücksichtigt.

- **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Traufe von Zwerchhäusern darf die festgesetzte max. Wandhöhe um max. 2,0 m überschreiten.

Die Dachneigung im Plangebiet wird durch Eintrag in die Nutzungsschablonen festgesetzt. Flachdächer bei Nebengebäuden sind zulässig.

Dachgauben sind zulässig.

Weiter gelten folgende Regelungen:

Zur Dachdeckung sind nur naturrote bis rot-braune Ziegel- oder Dachsteinmaterialien zu verwenden.

Schwarze, grelle und reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Zulässig sind jedoch - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - in die Dachflächen integrierte Anlagen zur Energiegewinnung.

Alternativ zur festgesetzten Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern ist die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Garagendächern zulässig.

Die Breite von Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2,5 m und in der Summe nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.

Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4,0 m betragen.

In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge einnehmen.

Der Abstand von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern zu Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,25 m, sowie zur Traufe bzw. Hauptgebäudefirst mindestens 0,70 m betragen.

Die Breite von Dacheinschnitten darf einzeln max. 4,0 m, in der Summe jedoch max. 1/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.

Die Kombination von Dachaufbauten und -einschnitten nebeneinander auf einer Traufseite ist nicht zulässig.

Solarkollektoranlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarenergienutzung sind zulässig.

Zur Fassadengestaltung sind nur nicht reflektierende Materialien und Farben zulässig.

Mit Ausnahme der konstruktiv erforderlichen Bauteile ist bei der Fassadenausbildung nur die Verwendung von Putz, Holz, Stein, Glas und Sichtbeton zulässig.

Die Sichtbetonfläche der Fassade darf höchstens 40 % der Wandflächen (Gesamtabwicklung) betragen.

Holzverblendungen sind nur bis zu 50 % der Gesamtfassadenfläche zulässig, ausgenommen reine Holzhauskonstruktionen, die aus einer Außenfassade aus Holz bestehen.

Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

Soweit die Fassadenflächen der Energiegewinnung oder Energieeinsparung dienen, sind auch reflektierende Bauteile (z. B. transparente Wärmedämmung, Verkleidungen mit Solarpaneels etc.) zulässig.

- **Gestaltung und Stellplätze**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Bodenversiegelung und der damit verbundene Abflussbeiwert sind bei Wegen und Plätzen (Nebenflächen) so gering wie möglich zu halten. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

Dadurch können Bodenfunktionen teilweise erhalten und eine Grundwasserneubildung in geringem Umfang stattfinden. Art und Aufbau der Befestigung haben sich an der jeweiligen Nutzungsintensität zu orientieren:

Rasengittersteine (Abflussbeiwert 0,4-0,6)

Kfz-Stellplätze ohne Kontaminationsgefahr

Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen (Abflussbeiwert 0,6-0,8)

nicht gewerblich genutzte Flächen und Hofflächen, Fußwege ohne Kontaminationsgefahr

Plattenbeläge mit Kantenlänge < 16 cm, Verbundpflaster, Klinker (Abflussbeiwert 0,8-0,9)

Einfahrten und Hofflächen mit geringer Kontaminationsgefahr

- **Außenantennen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Parabolantennen sind nur in der gleichen Farbe wie die der Gebäudefassade zulässig.

- **Niederschlagswasser**
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen ist in einem kombinierten Regenwasserspeicher für gleichzeitige Rückhaltung (Rückhaltevolumen) und Nutzung (Nutzungsvolumen) zu sammeln. Das Rückhaltevolumen wird über einen gedrosselten Überlauf in die öffentliche Kanalisation entleert. Die Größe des Rückhaltevolumens sollte sich an 1 m³ Volumen je 50 m² Fläche orientieren. Für das Nutzungsvolumen sind mind. 3 m³ vorzusehen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sicherung des natürlichen Oberbodens

Natürlicher Oberboden und kulturfähiger Unterboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern. Auf diese Weise kann Mutterboden in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung geschützt werden.

Entsiegelung

Funktionslose versiegelte Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind zu entsiegeln und zu rekultivieren. Diese Maßnahme stellt einen vollständigen Ausgleich für neu versiegelte Flächen im Verhältnis 1:1 dar, da auf diese Weise die Bodenfunktionen wieder hergestellt werden.

Begrünung privater Freiflächen

Der Verlust von Vegetationsstrukturen ist qualitativ und quantitativ auszugleichen. Hierzu sind Bepflanzungsmaßnahmen durchzuführen. Es sind standortgerechte, einheimische Arten entsprechend der Pflanzenliste zu verwenden. Bodenverdichtung ist im Bereich der Freiflächen zu vermeiden. Die Flächen sind fachgerecht und extensiv zu pflegen.

Private Grünfläche

Alle nicht überbaubaren privaten Freiflächen, mit Ausnahme der Zufahrten und der Zugangswege, sind mit standortgerechten Bäumen (1 Baum pro angefangene 200 m²= 6 Bäume auf der Gesamtfläche, 1 Strauch pro angefangene 50 m²) zu bepflanzen. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Anteil an Nadelgehölzen darf 15 % der gepflanzten Gehölze nicht überschreiten.

Schutzgut Boden

Da keine Flächen für eine Kompensation (z.B. Flächen zum Entsiegeln) für das Schutzgut Boden zur Verfügung stehen, ist ein schutzgutübergreifender Ausgleich zu erbringen. Die Dimensionierung der Ersatzmaßnahme erfolgt anhand einer monetären Bewertung. Unter Zugrundelegung der Rahmensätze der AAVO (Ausgleichsabgabeverordnung) ergibt sich ein monetärer Wert von 0,42 € je qm – Werteinheit. Unter Berücksichtigung der betroffenen 3 Funktionen Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe ergibt sich daher insgesamt ein Wert von 1.852,20 € (1.470 x 3 x 0,42). Im Rahmen der Ersatzpflanzungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen

können mit dem oben ermittelten Wert noch zusätzlich 6 Bäume gepflanzt werden (je 300 € für Pflanzmaterial sowie Arbeitszeit für Fertigstellungs- und Entwicklungspflege).

Schutzgut Biotop

Auf der westlich an das Baugrundstück angrenzenden Fläche für die Ausgleichspflanzungen werden 5 Obstgehölze gepflanzt. Um das verbleibende Kompensationsdefizit auszugleichen, sollen insgesamt 13 Bäume auf mittelwertigen Biotoptypen (Wiese mittlerer Standorte) gepflanzt werden. Dafür steht ein Grundstück (Flurstück 10451) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes westlich der Siedlung inmitten von landwirtschaftlichen Flächen für Ersatzpflanzungen zur Verfügung. Durch Pflanzung von 13 Obstgehölzen auf diesem Grundstück kann das Defizit für das Schutzgut Vegetation und Tierwelt ersetzt werden.

Zur Bepflanzung der privaten Freiflächen sind die nachfolgend genannten Arten und Qualitäten aus den Merkblättern „Heimische Bäume und Sträucher im Landkreis Heilbronn“ und „Landschaftsprägender Streuobstbau, empfehlenswerte Sorten für Streuobstwiesen, Baumreihen, etc.“ des Landkreises Heilbronn zu verwenden:

Pflanzliste:

Bäume für private Freiflächen:

Es ist Pflanzware der Qualität Hochstämme 3xv, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, 16-18 cm zu verwenden

Acer campestre	Feld- Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Äpfel: Boskoop, Rote Sternrenette, Welschisner, Zabergäurennette, Frankenbacher Dauerapfel, Blauacher Wädenswil.

Birnen: Kirchensaller Mostbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Nägelsbirne, Palmischbirne, Wilde Eierbirne.

Sträucher für private Freiflächen:

Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzte Sträucher, 60-100 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa arvensis/canina	Wildrosen

Bäume für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen:

Äpfel: Boskoop, Rote Sternrenette, Welschisner, Zabergäurennette, Frankenbacher Daueraepfel, Blauacher Wädenswil.

Birnen: Kirchensaller Mostbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Nägelsbirne, Palmischbirne, Wilde Eierbirne.

Es ist Pflanzware mit der Qualität: Hochstamm, 3xv, aus extraweitem Stand mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm zu verwenden.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen sind innerhalb des Geltungsbereiches festgelegt:

- a) westlich an das Baugrundstück angrenzende Fläche von 422 m².
- b) Grundstück (Flurstück 10451) westlich der Siedlung inmitten von landwirtschaftlichen Flächen von 1,22 ha.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

4. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 884).

5. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz-DSchPflG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98).

BEARBEITUNGS- UND AUFSTELLUNGSVERMERK

Für alle nicht geänderten oder ergänzten Festsetzungen gelten weiterhin der Textteil und die Zeichenerklärung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Katzenrain“.

Bearbeitet:

Sinsheim, den 15. Juni 2007

Willaredt Ingenieure GbR



U. Willaredt

Zur Beurkundung/Ausgefertigt:

Gemeinde Ittlingen

Ittlingen, den

Bürgermeister Achim Heck