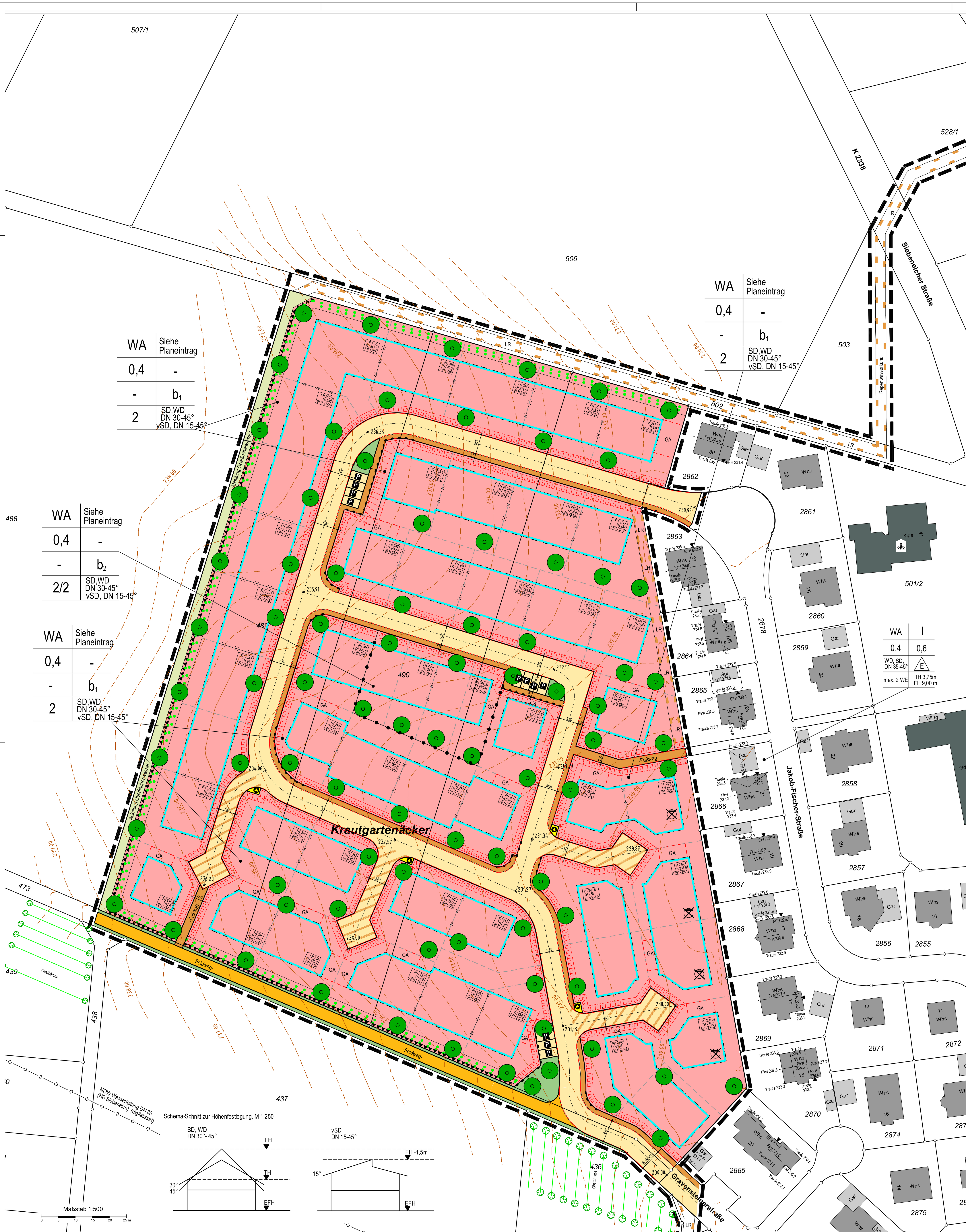


ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

Grenze des räuml.Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)

- 0,4 — Grundflächenzahl höchstens hier z.B 0,4
- SD — Satteldach
- vSD — Versetztes Satteldach
- WD — Walmdach
- DN — Dachneigung
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
- Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

- EFH — Erdgeschoßfußbodenhöhe in Meter üNN - Höchstgrenze -
- TH — Traufhöhe in Meter üNN - Höchstgrenze -
- FH — Firsthöhe in Meter üNN - Höchstgrenze -

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22,23 BauNVO)

- $b_{1,2}$ — besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil
- Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Höhe baul. Anlagen
Grundflächen-zahl GRZ	-
-	Bauweise
max. Zahl der Wohng.je Geb.	Dachform Dachneigung

Flächen für Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

- Ga — Garagen-eingeschossig

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u.9 (2) BauGB) Aufteilung unverbindlich

- Gehweg
- Fahrbahn
- P — Parkplatz
- V — Grünfläche als Bestandsteil von Verkehrsanlagen
- Gemischt genutzte Verkehrsanlage
- Feldweg — Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 3(2) 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg
- Begrenzungslinie v. Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb

- Öffentliche Grünfläche

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

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

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

- Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil
- Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 (2) Nr. 7 u. (4) § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

- Regenrückhaltebecken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)

- Abstellfläche für Müllbehälter am Tag der Abholung

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)

- Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen

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

- LR — Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bretzfeld

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 (2) Nr. 7 u. (4) § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

- Aufschüttung zum Schutz gegen Oberflächenwassereintritt

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

- Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers
- Entwässerung Untergeschoss im Freispiegel nicht gewährleistet

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.Februar 2017 (GBl. S. 99,100) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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 „Krautgartenäcker II“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 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)

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

Bei Sattel- oder Walmdach (SD, WD):
Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut (TH) sowie der Firsthöhe (FH), jeweils in Normalnullhöhe nach oben begrenzt. Die Traufhöhe (TH) ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten. Unterschreitungen sind zulässig.

Bei versetztem Satteldach (vSD):
Die maximale Gebäudehöhe bzw. der höchste Gebäudepunkt muss mind. 1,5 m unter der im Plan festgesetzten Firsthöhe (FH) liegen. Die eingeschriebene Traufhöhe (TH) ist nicht einzuhalten. Unterschreitungen sind zulässig.

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.

Unterschreitungen sind zulässig, dabei ist Hinweis g) zu beachten.

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

a) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise,
zugelassen sind nur Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 20 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b_1).

b) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise,
zugelassen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 20 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b_2).

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen im Einzelhaus und auf zwei Wohnungen je Doppelhausteil (vgl. Planeinschrieb).

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
2. Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen können mit:

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 und öffentlichen Verkehrsflächen mind. 2 m entfernt bleiben, um bis zu 3 m überschritten werden.

1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

1.8 Garagen, überdachte Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 23 (5) BauNVO)

Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Von befestigten Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Gebäudeaußenkanten, z.B. Außenwände, Dachüberstände, sonstige Bauteile, Abstände von mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss mindestens 2,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

1.9 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von maximal 40 m³ gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche mit mindestens 5,0 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

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

a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je drei Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung 1.11 c) gepflanzt wird.

c) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

d) Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

e) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern. Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und der überschüssige Oberboden ist zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. Bei der technischen Durchführung ist die DIN 19731 zu beachten.

f) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für öffentliche und private Außenbeleuchtungsanlagen insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

g) Die Verkehrsgrünflächen sind mit einer Gras-Kraut-Mischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

h) Die Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist als Grünland anzulegen und extensiv zu bewirtschaften. Im Regenrückhaltebecken ist eine Bepflanzung wechselfeuchter Standorte zu entwickeln.

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

a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.11 c).

b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochgewachsenen Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.11 c). Einzelpflanzgebote (PZ/E) werden angerechnet.

c) Artenempfehlung: **Bäume und Sträucher:** Apfel, Birne, Walnuss, Kirsche, Feld-/Spitz-/Bergahorn, Hainbuche, Sommer-/Winterlinde, Rotbuche, Esche, Trauben-/Stieleiche, Vogel-/Traubenkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Liguster, Schlehe, Hunds-/Weinrose, schwarzer Holunder, wolliger Schneeball.

d) Bei der Pflanzung von Kernobstbäumen ist der Feuerbrandproblematik Rechnung zu tragen. Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind regionaltypische Apfel- und Birnensorten unter Beachtung der Feuerbrandproblematik zu verwenden. Folgende Sorten sind wegen Feuerbrandproblematik unzulässig: Wildapfel, Wildbirne, hochanfällige Sorten wie Engelsberger, Champagner Bratbirne, Gelbmöstler oder oberösterreichische Wasserbirne sowie hochanfällige Ziergehölze wie Mispel, Quitte, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn und Feuerdorn.

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

Der befestigte Anschluss an befahrbare öffentliche Verkehrsfläche darf bei Baugrundstücken mit bis zu 12 laufenden Metern Verkehrsflächenanschluss maximal 6,0 m breit sein. Bei Baugrundstücken mit mehr als 12 laufenden Metern Anschluss an befahrbare Verkehrsfläche erhöht sich die maximale befestigte Anschlusslänge auf 50 % der angrenzenden Länge.

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

Die im Lageplan mit „LR“ dargestellten Flächen sind zur Ableitung des Oberflächenwassers und des Dachflächenwassers der Gebäude in einem Kanal mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Bretzfeld zu belasten.

1.14 Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 10 und 11 BauGB)

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Nutzung, von mehr als 0,8 m über Straßenhöhe, freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume.

Hinweis:

a) Das Plangebiet liegt vollumfänglich in einer archäologischen Verdachtsfläche. Bodenmerkmale auf Luftbildern weisen auf mögliche vorgeschichtliche Siedlungsbefunde hin (SCHW002 Bretzfeld-Schwabbach "Krautgartenäcker"). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gern. § 2 DSchG - zu rechnen. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, sehr frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen archäologische Sondagen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Diese Maßnahme ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da nur hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann. Die Kosten verbleiben insofern beim Planungsträger. Sollten sich bei der Sondage archäologische Sondagen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Diese Maßnahme ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da nur hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann. Die Kosten verbleiben insofern beim Planungsträger. Sollten sich bei der Sondage archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in den Bereich der festgestellten Denkmalflächen festgehalten wird. Diese können bei rechtzeitiger Planung ebenfalls noch im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahmen erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen, den Denkmalwert des Kulturdenkmals sichernden Rettungsgrabung die Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen durch den Planungsträger finanziert werden müssen.

b) Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabenträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem Landratsamt Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das Landratsamt Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG v. 03.12.2013).
Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des Landratsamt Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.
Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldränagen sind nicht zulässig.
Bei Gründungen im Einflussbereich von lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser wird empfohlen, die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abdichtung nach DIN 18195) vorzusehen.

c) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.

d) An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es muss deshalb mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, die aufgrund ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zeitweise und tageszeitlich unterschiedlich auftreten, gerechnet werden. Diese sind entsprechend zu dulden.

e) Im Plangebiet bildet Löss unbekannter Mächtigkeit den Baugrund. Darunter folgen Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (z.B. Erdfälle, offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen), sind möglich. Eventuelles Grundwasser kann erhöhte Sulfatgehalte aufweisen und Betonaggressiv wirken. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Versickerung Abstand genommen werden. 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, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

f) Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIB des Wasserschutzgebiets „Erlenwiesen“, Rappach. Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebiets-Rechtsverordnung vom 22.10.2003 sind zu beachten.

g) Gemäß der kommunalen Abwassersatzung und der DIN 1986-100 sind am Hausanschluss des Abwasserkanals Rückstauklappen einzubauen und betriebsbereit zu halten. Bei Unterschreitung der festgesetzten EFH ist zu prüfen, ob die Entwässerung des Untergeschosses im Freispiegel gewährleistet ist.

Auf den im Plan gekennzeichneten Baugrundstücken an den östliche Wohnwegen ist aufgrund der gegebenen Höhenlage des Schmutzwasserkanals eine Entwässerung der Untergeschosse im Freispiegel nicht möglich, d.h. es sind private Hebeanlagen erforderlich.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krautgartenäcker II“:

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

a) Dachform und Dachneigung der Wohngebäude: Entsprechend Planeintrag. Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach.

b) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

c) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: Zulässig sind die Farben: Ziegelrot, rotbraun, braun, grau bis anthrazit. Dachbegrünung und Anlagen zur Solarnutzung sind allgemein zulässig.

d) Gebäudeabstandsflächen zu befestigten öffentlichen Verkehrsflächen von weniger als 1,5 m Breite sind gärtnerisch bzw. durch Rankgewächse so zu gestalten, dass mindestens 40 % der sichtbaren Wandfläche verdeckt sind.

e) Dachdeckung bei Sattel- und Walmdächern: Ziegel oder ähnliches Material.

f) 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.

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

Als Einfriedigungen sind Zäune aus Holz und Hecken aus heimischen Sträuchern (Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) - auch mit darin einbezogenem Maschen- oder Knüpfdraht bis 1,2 m Höhe zulässig. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfreiheit nicht behindern (Durchschlupf).

Hecken, tote Einfriedigungen und Stützmauern sind 0,5 m von befestigten Fahrbahnen abzurücken.

Bei Doppelhausbebauung sind Sichtschutzwände auf der Gartenseite bis maximal 3 m vorspringend vor das Gebäude mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen - auch im Anschluss an Gebäude - dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht übersteigen. Bezugspunkt für das zulässige Maß ist die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche.

2.4 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

a) Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

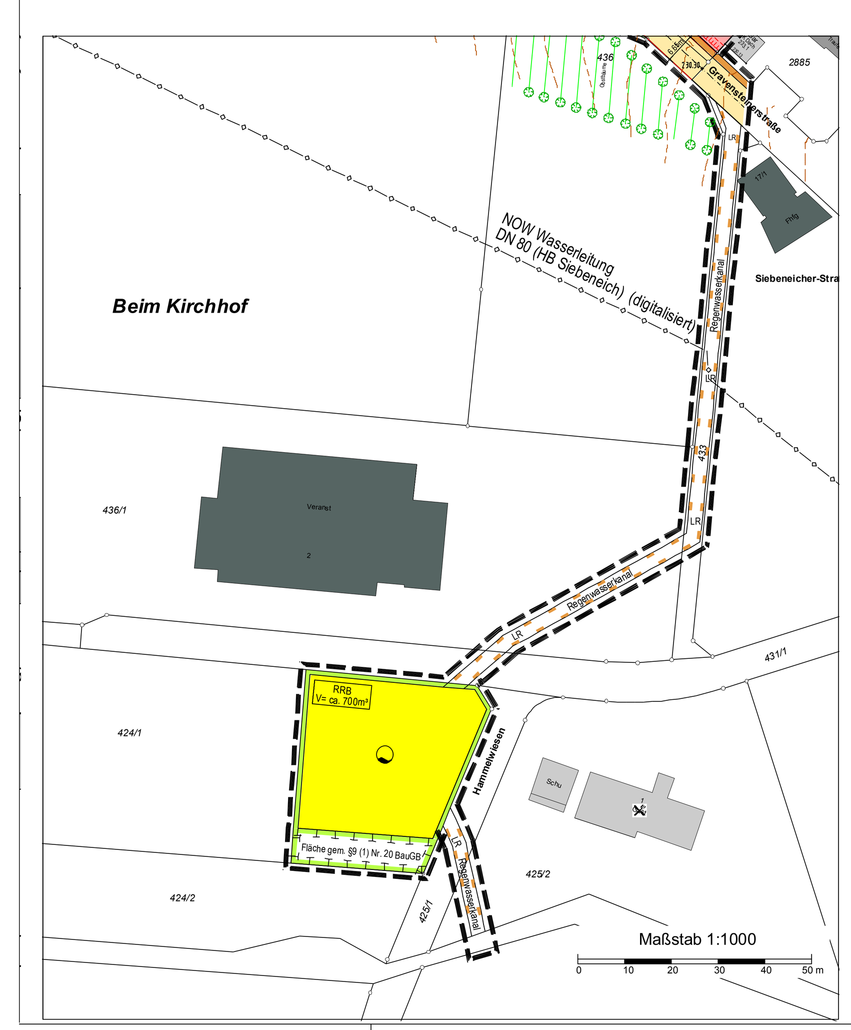
b) Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

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

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



Landkreis: Hohenlohekreis
Gemeinde: Bretzfeld
Gemarkung: Schwabbach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Krautgartenäcker II

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projekt-Nr. 4 2014 0010

Matthias Käser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung
Kirchstraße 5
74199 Untergruppenbach
Tel. 07131.58230-0
Fax 07131.58230-26
www.vermessung-kaeser.de

Untergruppenbach, den 23.07.2015 / 22.03.2018

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)			am	31.07.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)			am	08.08.2014
Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)			am	21.06.2016
Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom	30.06.2016	bis	02.09.2016
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)			am	22.03.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)			am	20.04.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	30.04.2018	bis	30.05.2018
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)			am	08.11.2018

Ausgefertigt: Bretzfeld, den 15.11.2018

Piott, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am 16.11.2018

Zur Beurkundung:

Piott, Bürgermeister