



**Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften**

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Bauantragsverordnung (BauAnVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Aufbau:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche bauzonelle Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Bebauungsplan „Geigersbühl III“  
Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

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

**a) Grundflächenzahl (vgl. Planineischieb)**

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Stellplätze sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

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

- bei **Satteldach (SD)**, **versetztem Satteldach (vSD)**, **Walmdach (WD)**, **Zoltdach (ZD)**, **DN 25° - 40°**  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dach/Dachfirst) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (HGP).

- bei **Pultdach (PD)**, **DN 5° - 15°**  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/Attika) muss mindestens 1 m unter der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen.

- bei **Flachdach (FD)**, **max. 5°**  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut/Attika) muss mindestens 2 m unter der im Plan als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen.

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

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe - EFH (= Rohfußbodenhöhe) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan in Normalnullhöhe (m NN) und als Höchstmaß festgesetzt.

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

Besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise:

Bereich A1: zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 15 m und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

Bereich A2: zugelassen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 20 m und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b). Bei Doppelhaus wird auf die Festsetzung Nr. 2.1 e) hingewiesen.

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf drei Wohnungen im Einzelhaus (A<sub>1</sub> und A<sub>2</sub>) und zwei Wohnungen im Doppelhaus je Doppelhausteil (A<sub>2</sub>).

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

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO:

Die Baugrenzen können durch

1. untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie

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

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

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

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

b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mind. 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Garagen muss bei geschlossenen Außenwänden mind. 3,0 m über von überdachten Stellplätzen (Carpors) ohne geschlossene Außenwände mind. 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Maßgebend dafür ist die Vorderkante der Dachüberstände.

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

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

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

a) Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die offenen Stellplätze dürfen nur mit einer dauerhaft wasserundurchlässigen Flächenbefestigung (Rasengitter, Rasenpflaster, Dränpflaster oder ähnlichem) erstellt werden. Die Verwendung von Plastermaterial ohne wasserundurchlässige Abstandsfuge oder Flächenanteile ist hierbei unzulässig.

b) Mutterboden, der beim Bau (bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigen, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. Auf die gesetzlichen Vorgaben zum Bodenschutz wird hingewiesen (siehe Hinweis d).

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

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

e) Die Entwässerung hat im Trennsystem durch Anschluss an den Regenwasserkanal zu erfolgen.

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

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

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

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

c) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit gebietsheimischen, standortgerechten, Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzen Fläche je Baugrundstück sind mind. sechs Sträucher zu pflanzen (Artenempfehlung siehe 1.9 d). Notwendige Stützmauern zur Modellierung des Geländes sind in den Planzeichnungen zulässig.

d) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume:** Apfel, Birne, Kirsche u. a. Steinobst - jeweils in Wild- und Veredelungsformen - , Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuss. **Sträucher:** Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hartriege, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schiele.

**1.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Zweckbestimmung siehe Planineischieb. Die Grünflächen sind als extensiv genutztes, artreiches Grünland anzulegen.

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

Der befristete Anschluss an befahrbare öffentliche Verkehrsflächen 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 befristete Anschlusslänge auf 50 % der angrenzenden Länge.

**1.12 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)**

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Alternativ ist eine Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung und Wärmeerzeugung möglich.

**Hinweise:**

a) Im Plangebiet können Funde zutage treten, bei denen es sich um verpflichtige Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) handelt. Solche Funde sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 DSchG).

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.

c) Die unvermeidbare Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einzuhalten einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 iVg).

Jede Grundwassererhebung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Ständige Grundwassererhebungen über Ring-/Sohlrädren sind nicht zulässig. Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN).

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

d) Sollte der Oberboden auf landwirtschaftliche Flächen ausgebracht werden, ist eine Bodenanalyse nach BBodSchV Anhang 2 Nr. 4 erforderlich. Nach BBodSchV § 12 Abs. 4 dürfen bei landwirtschaftlicher Nutzung in der entstandenen Bodenschicht 70 % der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 nicht überschritten werden. Bedingung für die Aufbringung ist die Verbesserbarekeit des Bodens (BWZ < 60). Ab einer Fläche von 500 m² bzw. einer Höhe von 2m bedarf das Aufbringen von Bodenmaterial im Außenbereich einer baurechtlichen und naturschutzrechtlichen Genehmigung.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Austauschmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstoren von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Bei der technischen Durchführung ist die DIN 19731 zu beachten.

e) Im Norden, Osten und Süden grenzt das Plangebiet an Ackerflächen an. Die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mindestens zeitweise (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden) resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind von den zukünftigen Anwohnern zu dulden bzw. durch Vorkehrungen auf den Baugrundstücken zu minimieren.

f) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von löslichflüssigen Fließeisen, mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit Setzungen der bindigen kompressiblen Lockergesteine ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versenkung der Oberflächen im Plangebiet geplant bzw. wirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versicherungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgeseinslösung im Untergrund sind bei der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

g) Im Bereich des Planungsvorhabens ist mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.

h) Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigungen „Wimmlentaler Grubenfeld I und II“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsatz berechtigen. Rechtsinhaber der Berechtigungen ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.

Eine Gewinnung von Steinsatz fand in diesen Feldern im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsatz in den vorgenannten Feldern im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Beseitigungen im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1990 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

a) Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden.

Zur Reduzierung der Versiegelung sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien und Vlies) in den Garten- und Grünflächen nur zur Anlage von Gartenteichen zu verwenden.

j) Im Nordosten des Plangebiets (ca. 600m entfernt) befindet sich ein immissionsschutzrechtlich genehmigtes Motorsportgelände. Auf die von dort beim genehmigten Betrieb ausgehenden Emissionen wird hingewiesen, diese sind zu dulden.

k) Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom März 2021 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) im Zeltbereich nachts durch die Lärmwirkungen der Autobahn zu erwarten. Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbelastungen durch den Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vorzusehen.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Nach der Tabelle 7 der DIN 4109 sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. R<sub>w,ext</sub>) nachzuweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten
		Außenlärmräume in Wohn- / Büroräume und ähnliches 1)
		Überdachungs-räume in Beherbergungs-stätten, Unter-richtsräume u. ä.
		erf. R <sub>w,ext</sub> des Außenbauteils in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumlärm leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die oben genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gemäß DIN 4109 zu korrigieren. In überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzuziehen.

**Begründung**

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwV TB) nach der DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwV TB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

l) Gemäß der kommunalen Abwasserentsorgung und der DIN 1986-10 sind am Hausanschluss des Abwasserkanals Rückstauklappen einzubauen und betriebsbereit zu halten. Grundsätzlich ist bei Unterschreitung der festgesetzten EFH zu prüfen, ob die Entwässerung des Untergeschosses im Freispiegel gewährleistet ist.

**2. Örtliche Bauvorschriften**

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Geigersbühl III“:

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

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag  
Dachflächen der Hauptgebäude sind bis zur Dachneigung von 5° mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder Flachdach (bis DN 10°). Freistehende überdachte Stellplätze (Carpors) sind mit Flachdachkonstruktionen (DN max. 10°) zu versehen.

b) Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Pult- und Flachdächern: Aufgeständerte Sonnenkollektoren, Solarenergie- und Fotovoltaikanlagen müssen zur Außenkante des Daches einen Mindestabstand von 0,80m einhalten. Sie dürfen eine Bauhöhe von 0,60m über der Oberkante des Daches (Dachhaut/Attika) nicht überschreiten.

c) Farbgebung der Dächer und Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Solare Energiegewinnungsanlagen sind hiervon ausgenommen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

d) Dachaufbauten: Mit den Außenkanten von Dachgäben ist mindestens ein Abstand von 0,75 m in der Höhe vom First und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten.

e) Doppelhäuser sind einheitlich, d.h. mit gleicher Dachneigung, Gebäudehöhe und -tiefe, Dachfarbe, Dachdeckungsmaterialien, Traufüberständen und Dachaufbauten zu gestalten.

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

a) Einfriedungen  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis 1,2 m Höhe zulässig. Von Fußwegen, befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zaune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

b) Stützmauern  
Stützmauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Von öffentlichen Fußwegen, öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

**2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird wie folgt gem. der „Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Gemeinde Bretzfeld“ vom 25.07.2019 erhöht:

- Für Wohnungen bis 60m² Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze je Wohnung
- Für Wohnungen mit mehr als 60m² Wohnfläche auf 2 Stellplätze je Wohnung

Die Wohnfläche bestimmt sich nach den Vorschriften der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25.11.2003. Die Grundflächen nach § 4 Ziffer 4 WoFlV sind zu einem Viertel anzurechnen.

- Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der Stellplätze eine Bruchzahl, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

**2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)**

Dachwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und in Zisternen einzuliefern. Hierbei ist die DIN 1989 zu beachten. Die Zisternen sind mit mind. 3 cm Nutzvolumen und einer getrennten Überlaufabgabe mit Anschlussleitung in den Regenwasserkanal anzulegen. Der Drosselabfluss für die Zisternen darf max. 1,0 l/s betragen.

Landkreis: Hohenlohekreis  
Gemeinde: Bretzfeld  
Gemarkung: Dimbach

**Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften**

**„Geigersbühl III“**

Maßstab 1 : 500

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

Projektnummer: 3 2019 0349

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

Untergruppenbach, den 14.11.2019 / 03.03.2021 / 17.08.2021

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1), § 13b BauGB)	am	28.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB) <td>am</td> <td>13.12.2019</td>	am	13.12.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) <td>vom</td> <td>13.01.2020 bis 14.02.2020</td>	vom	13.01.2020 bis 14.02.2020
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) <td>vom</td> <td>20.01.2020 bis 21.02.2020</td>	vom	20.01.2020 bis 21.02.2020
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) <td>am</td> <td>06.05.2021</td>	am	06.05.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung <td>am</td> <td>14.05.2021</td>	am	14.05.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) <td>vom</td> <td>25.05.2021 bis 15.06.2021</td>	vom	25.05.2021 bis 15.06.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO) <td>am</td> <td>28.10.2021</td>	am	28.10.2021
Wiederholung des Satzungsbeschlusses (§ 214 i.V. mit § 10 (1) BauGB) <td>am</td> <td>23.06.2022</td>	am	23.06.2022
Ausgefertigt: Bretzfeld, den.....		

Rückwirkendes Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§§ 214 (4), 10 (3) BauGB)

am 12.11.2021

Zur Beurkundung

Plott, Bürgermeister

Plott, Bürgermeister