

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Cleebronn  
Gemarkung: Cleebronn

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Weinausschank Michaelsberg“

Maßstab 1 : 1000

**ENTWURF**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einer Konzeption der Mattes Ringlewski Wahl Architekten zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 4 2018 0197



**Vermessung · Stadtplanung**

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 27.01.2022/27.01.2023

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1), § 13b BauGB)	am	25.02.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	04.03.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	14.03.2022 bis 14.04.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom	14.03.2022 bis 14.04.2022
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	17.02.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	am	03.03.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	13.03.2023 bis 14.04.2023
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am.....	

Ausgefertigt: Cleebronn, den .....

Vogl, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und In-Kraft-Treten (§ 10 (3) BauGB)

am.....

Zur Beurkundung:

Vogl, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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).

**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 „Weinausschank Michaelsberg“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Zulässig ist ein Gebäude zur Nutzung als Weinausschank.

Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers vom September 2020, der gem. § 12 (3) BauGB Teil des Bebauungsplans ist (vgl. Anlage 1 der Begründung).

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

Siehe Einschrieb im Plan.

a) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 (2) Nr. 1, § 19 BauNVO)

b) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4, § 18 BauNVO)

Die zulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe und Firsthöhe) ist im Bebauungsplan jeweils als Maximalhöhe in Metern über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, siehe 1.3) festgesetzt. Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, die Firsthöhe (FH) wird durch den Schnittpunkt der Dachflächen definiert. Unterschreitungen sind zulässig.

### 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe – EFH (= Rohfußbodenhöhe) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) und als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

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

offene Bauweise (o).

### 1.5 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 festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

## **1.6 Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 (5) BauNVO)**

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Von öffentlichen Verkehrsflächen müssen durch offene Stellplätze Abstände von mindestens 0,5 m eingehalten werden.

Die Vorgaben nach 1.7a) zur wasserdurchlässigen Ausführung sind zu beachten.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigungen ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Die nicht überbauten und für Erschließung notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.
- d) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- e) Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- f) Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind folgende Maßnahmen umzusetzen bzw. zu beachten (vgl. „Avifaunistisches Gutachten und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“, Anlage 2 der Begründung):
  - Rodung der Rebkulturen nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.
  - Bodenfallen für Tiere sind zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern, Außenbeleuchtungen sind zur Schonung nachtaktiver Insekten auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, bzw. es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
  - Glasfronten mit einer Ansichtsfläche von mehr als 2 m<sup>2</sup> sind mit Vogelschutzglas, d.h. mit hochwirksamen geprüften Mustern der Kategorie A nach ONR 191040 erforderlich, um die Glasscheiben für die Vögel sichtbar zu machen, wobei die Applikation an den Außenseiten der Fenster erfolgen muss.
  - Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtung sind auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen und keine zusätzlichen Flächen mit Gehölzen in Anspruch zu nehmen.
  - Um potenzielle Störungen während der Brutzeit zu vermeiden, sind bauvorbereitende Maßnahmen wie die Abräumung des Geländes außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- g) Externe artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:
  - Auf dem gemeindeeigenen Flst.Nr. 5971 ist die bestehende Heckenstruktur um 3 Heckenabschnitte (je 5m lang, maximal 1,5m – 3m breit und hoch) zu erweitern.
  - Als Nahrungsquelle ist auf der westlich neben dem Weinberg Flst. 5871 liegenden Teilfläche des gemeindeeigenen Flst.Nr. 5852 ein 1,5m breiter und 20m langer Streifen aus natürlich wachsenden Wildkräutern zu entwickeln.

Die fachlichen Vorgaben für die Pflege dieser Maßnahmen sind im Fachbeitrag „Avifaunistisches Gutachten und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“, (vgl. Anlage 2 der Begründung) enthalten und zu beachten.

## Hinweise:

- a) Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten der Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen drei Wochen zuvor dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86 Denkmalpflege, Berlinerstr. 12, 73728 Esslingen schriftlich mitzuteilen. Dem Referat 86 Denkmalpflege ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden.
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).
- c) Das Plangebiet liegt innerhalb des „Wasserschutzgebiets Bönningheim (Quelle Tripsdrill), Schutzgebiets-Nr. 125018. Die Schutzgebietsverordnung vom 01.10.2004 ist zu beachten.
- d) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landschaftspflegerischen und wasserwirtschaftlichen Sinn empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.
- e) 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 der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- f) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Steigerwald-Formation (Untere Bunte Mergel) sowie ggf. im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Hassberge-Formation (Kieselsandstein). Das Hanggelände ist durch Rebflurneuordnungsmaßnahmen überprägt, wodurch Auffüllungen aus örtlichem oder ortsfremdem Material möglich sind. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die Ablagerungen sind ggf. nur locker gelagert und möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer 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 sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden- Rigolen-Systeme zur 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.

- g) Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§§ 39 (5) Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 (1) bis (3) BNatSchG).

- h) An das Plangebiet grenzt Weinberglage an. Die von dort bei üblicher Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (z. B. akustische Vogelabwehr, Spritzmittelabdrift) sind zu dulden.
- i) Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (insbesondere Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) hingewiesen.

Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden.

Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

## 2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weinausschank Michaelsberg“:

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

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Satteldach, Dachneigung 20° - 25° (vgl. Planeintrag).
- b) Dachdeckung: Naturziegel in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder vergleichbares Material in gleichen Farben. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien.
- c) Fassadenverkleidungen sind nur zulässig, sofern Holzbaumaterial ohne farbige Oberflächenstrukturbehandlung verwendet wird. Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.