Anlage

Stand 05.01.2017
Stadt Schwaigern
Landkreis Heilbronn

Planungskostenvertrag
zum Bebauungsplan „Äußere Stettener Straße, 1. Änderung“
auf Gemarkung Schwaigern gem. § 11 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Schwaigern
vertreten durch
Frau Bürgermeisterin Sabine Rotermund
Marktstraße 2
74193 Schwaigern
-nachfolgend „Stadt“ genannt-

und

Herrn Michael Schmid
Frizstraße 40
74193 Schwaigern
-nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt-
schließen folgenden Vertrag:

I Vorbemerkung

Herr Michael Schmid beabsichtigt, auf dem Flst. Nr. 1416, welches sich in seinem Eigentum befindet, auf einer Fläche von ca. 943 m² die Errichtung von einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten und eines Reihenhauses mit Tiefgarage (sieben Stellplätze), drei Stellplätzen und Müll- und Fahrradstellplatz. Das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben entspricht nicht dem geltenden Bebauungsplan „Äußere Stettener Straße" vom 25.04.1980. Bis dato ist im Bebauungsplan die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist deshalb erforderlich.
Der Vorhabenträger hat mit Unterschrift vom 18.08.2016 beauftragt, für das geplante Bauvorhaben das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans einzuleiten.
Der vorliegende Planungskostenvertrag regelt, wer die Kosten der städtebaulichen Planung und der Vorbereitung der Planung zu tragen hat. In einem weiteren städtebaulichen Vertrag wird später die Kostentragung des Vorhabenträgers für evtl. erforderliche Maßnahmen des naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs, der Erschließung und der Infrastruktur geregelt werden.
Dieser städtebauliche Vertrag ist spätestens vor dem Satzungsbeschluss über den aufzustellenden Bebauungsplan als verbindliches Angebot des Vorhabenträgers vorzulegen.

II Bauleitplanung

§ 1 Entwicklungsziel

Die planerische Grundlage für das Bebauungsplanverfahren „Äußere Stettener Straße, 1. Änderung" ist die Bauvoranfrage vom 31.08.2015, welcher der Hauptausschuss der Stadt Schwaigern am 14.09.2015 das städtische Einvernehmen erteilt hat.
Bestandteile des Vertrags sind der Lageplan von Körner – Blattert + Partner in der Fassung vom 28.08.2015 sowie die Abgrenzungskarte vom Ingenieurbüro für Vermessung und Planung Matthias Käser in der Fassung vom 28.09.2016 (Anlage 1 und 2).

§ 2 Planungskosten und Kostentragung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten der städtebaulichen Planung für das künftige Bebauungsplangebiet „Äußere Stettener Straße, 1. Änderung" das in dem als Anlage 3 beigefügten Bebauungsplanentwurf vom Ingenieurbüro für Vermessung und Planung Matthias Käser in der Fassung vom 03.11.2016 dargestellt ist und sich noch geringfügig ändern kann, zu tragen. Das maßgebliche Gebiet umfasst das Grundstück des Vorhabenträgers innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans.

(2) Die Kosten der städtebaulichen Planung umfassen die Entwurfsvermessung, die Erstellung eines Bebauungsplans einschließlich der besonderen Leistungen, soweit erforderlich, die Grünordnungsplanung samt Planung der naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die Erstellung des Umweltberichtes nach § 2 a BauGB und die Durchführung der gem. § 4 b BauGB einem Dritten übertragenen Aufgaben sowie die zur Erstellung des Bebauungsplans, des Umweltberichtes und des Grünordnungsplans ggf. erforderlichen Gutachten (z.B. Schalltechnische Untersuchung, Verkehrsanalyse, etc.).

(3) Zu den Kosten zählen auch die Leistungen gemeindlicher Bediensteter für die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB. Die Stadt und der Vorhabenträger vereinbaren hiermit als Entgelt für die Leistung die gemäß VwV-Kostenfestlegung vom 13.10.2015 (GABl Nr. 11, Seite 811) festgelegten Verwaltungskosten.

(4) Der Vorhabenträger ist verpflichtet ihm von der Stadt in Rechnung gestellte Leistungen innerhalb von 2 Wochen nach Vorlage einer prüffähigen Rechnung oder Kostenvorschussrechnung zu bezahlen.

§ 3 Beauftragungen

(1) Die Beauftragung erfolgt entweder durch die Stadt oder durch den Vorhabenträger. Die Beauftragung durch die Stadt hat im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger, die Beauftragung durch den Vorhabenträger hat im Einvernehmen mit der Stadt zu erfolgen. Die Stadt ist den Planern und Fachgutachtern gegenüber weisungsbefugt. Vor Ausübung ihres Weisungsrechts wird die Stadt den Vorhabenträger informieren und versuchen, Einvernehmen über den Inhalt der Weisungen herzustellen.

(2) Die Stadt und der Vorhabenträger sind sich einig, dass

a) mit der Bauleitplanung das Ingenieurbüro für Vermessung und Planung, Matthias Käser, Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
b) mit der Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse das Büro Umweltplanung Dr. Münzing, Neubrunnenstraße 18, 74223 Flein

beauftragt werden oder bereits bestehende Auftragsverhältnisse fortbestehen.

(3) Die abzuschließenden Verträge sind jeweils dem anderen Vertragspartner zur Erklärung des Einvernehmens, die abgeschlossenen Verträge zur Information vorzulegen.

§ 4 Planungshoheit, Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag und mit dessen Abschluss entsteht für die Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans insgesamt oder mit bestimmten Inhalten. Den Vertragspartnern ist bekannt, dass der Gemeinderat bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren durch diesen Vertrag keinerlei vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.

(2) Für den Fall des Nicht-Inkrafttretens des Bebauungsplans sind Schadenersatz-, Entschädigungs- und sonstige Ansprüche des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt gleich aus welchem Rechtsgrund ausgeschlossen. Entsprechendes gilt für den Fall einer Aufhebung der Satzung bzw. des Bebauungsplans oder dessen Nichtigerklärung im Falle eines gerichtlichen Verfahrens oder seiner sonstigen – ganzen oder teilweisen – Unwirksamkeit. Auch für diesen Fall können Ansprüche gleich welcher Art gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch, wenn das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt wird, weil sich die Vertragsparteien über die Erforderlichkeit entstehender Kosten oder über das zu beauftragende Büro oder Unternehmen nicht einigen.

(3) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans oder nach dessen Inkrafttreten tätigt, ist ausgeschlossen.

III Schlussvorschriften

§ 5 Beiderseitige Verpflichtungen

(1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten. Jede Seite ist verpflichtet, einen Ansprechpartner zu benennen.

(2) Die Gemeinde wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 6 Rechtsnachfolge

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche in diesem Vertrag vereinbarten und von ihm übernommenen Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten.

(2) Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrags neben seinem Rechtsnachfolger, sofern ihn nicht die Stadt ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt und dies auf schriftlichem Wege bestätigt.

§ 7 Kündigung und Rücktritt

(1) Die ordentliche Kündigung dieses Vertrages und der Rücktritt von diesem Vertrag sind ausgeschlossen.

(2) Der Vorhabenträger ist jedoch berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen, wenn die Stadt verbindlich erklärt, das eingeleitete Bebauungsplanverfahren nicht mehr fortzuführen. Eine Erstattung der Kosten für bis zu diesem Zeitpunkt erbrachte Planungsleistungen und Fachgutachten an den Vorhabenträger findet nicht statt.

§ 8 Schriftformklausel

(1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

(2) Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

§ 9 Salvatorische Klausel

(1) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrags insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung und Folgen des geplanten Vorhabens sind.

(2) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrags ungeachtet der Festlegung des Abs. 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die ihrerseits den Kriterien der Angemessenheit und Kausalität entsprechen.

(3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem sachlichen und wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entspricht. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend für den Fall, dass dieser Vertrag eine Regelungslücke enthalten sollte.

§ 10 Inkrafttreten

(1) Auf Seiten der Stadt bedarf dieser Vertrag der Zustimmung des Gemeinderats

(2) Dieser Vertrag tritt in Kraft, wenn

a) der Gemeinderat der Stadt seine Zustimmung gem. Abs. 1 erteilt hat
b) und die rechtsverbindliche Unterzeichnung dieser Urkunde durch die Vertreter der vertragsschließenden Parteien erfolgt ist.

§ 11 Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird ausgefertigt:

Für die Stadt Schwaigern: z.Hd. Frau Bürgermeisterin Sabine Rotermund

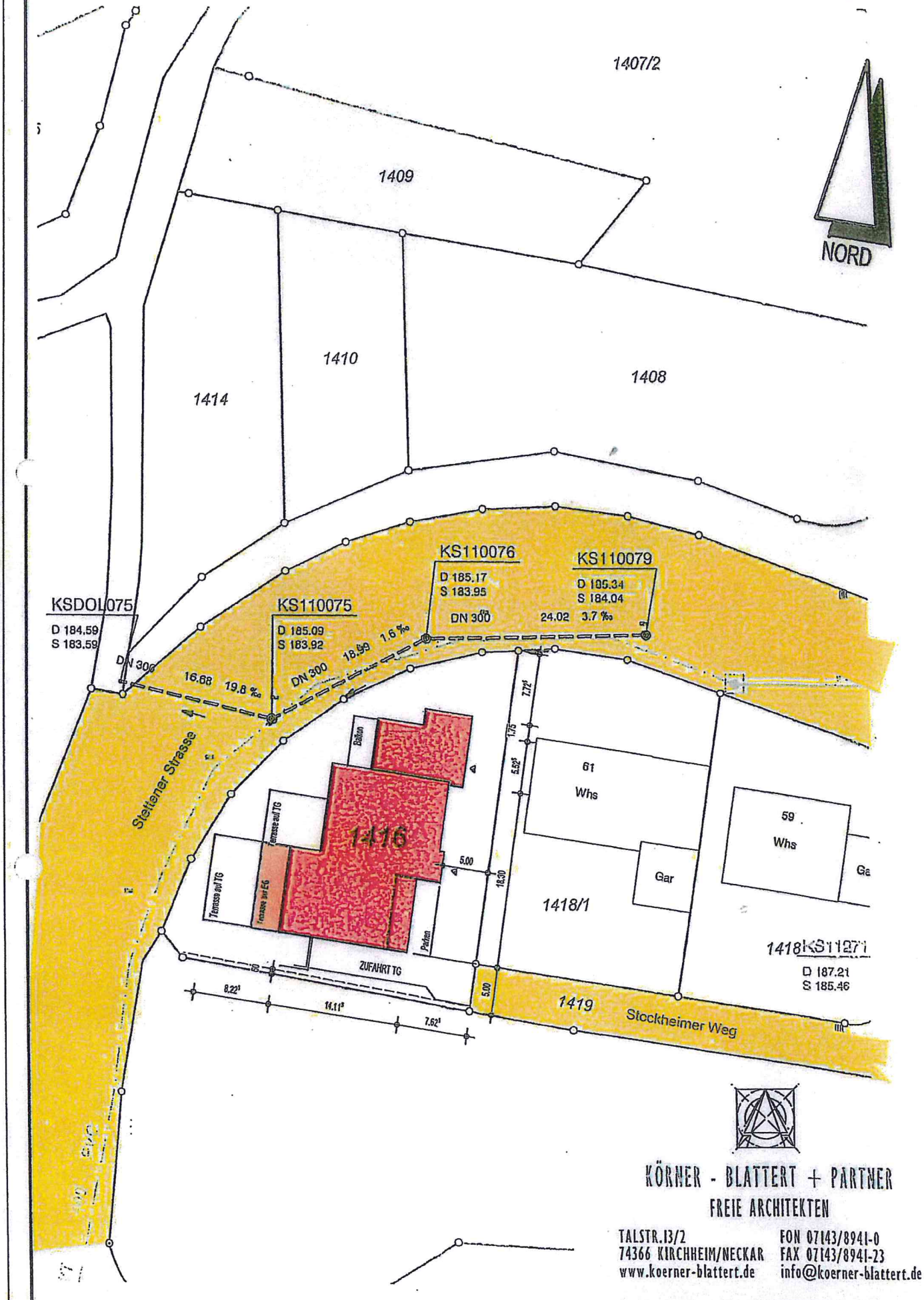
Für den Vorhabenträger: z.Hd. Herr Michael Schmid

Schwaigern, den	Schwaigern, den
_____	_____
Michael Schmid Vorhabenträger	Sabine Rotermund Bürgermeisterin

Anlagen

Anlage 1	Lageplan von Körner – Blattert + Partner in der Fassung vom 28.08.2015
Anlage 2	Abgrenzungskarte vom Ingenieurbüro für Vermessung und Planung Matthias Käser in der Fassung vom 28.09.2016
Anlage 3	Bebauungsplanentwurf vom Ingenieurbüro für Vermessung und Planung Matthias Käser in der Fassung vom 03.11.2016

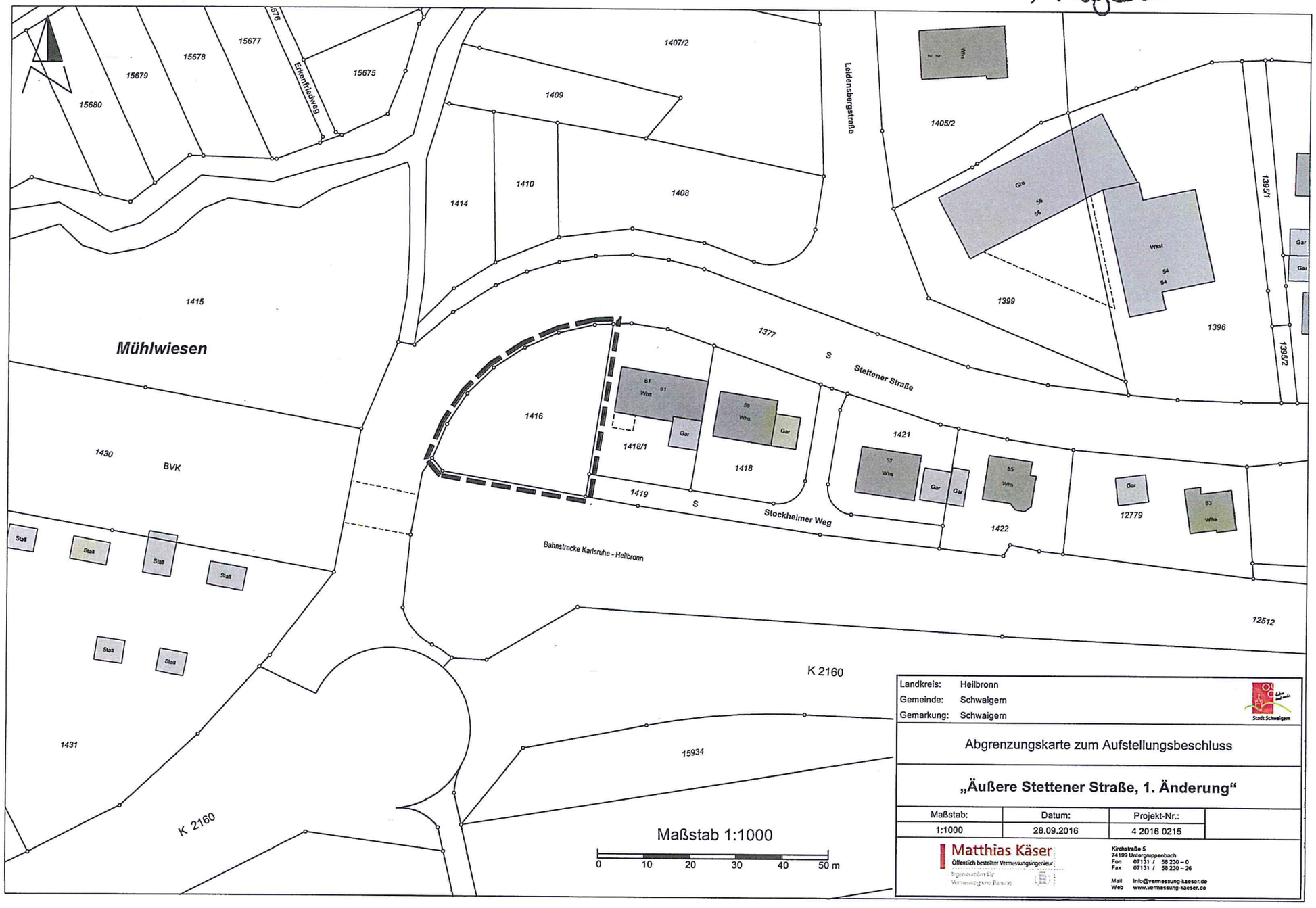
Anlage 1



H/B = 297 / 210 (0.06m²)

Allplan 2011

Anlage 2



Landkreis:	Heilbronn
Gemeinde:	Schwaigern
Gemarkung:	Schwaigern

Stadt Schwaigern

Abgrenzungskarte zum Aufstellungsbeschluss

„Äußere Stettener Straße, 1. Änderung“

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1:1000	28.09.2016	4 2016 0215

Matthias Käser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ingenieurbüro für Vermessungswesen Bietigheim

Kirchstraße 5
74199 Untergruppenbach
Fon 07131 / 58 230 – 0
Fax 07131 / 58 230 – 26

Mail info@vermessung-kaeser.de
Web www.vermessung-kaeser.de

Anlage 3

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)

5	max. Zahl der Wohnungen je Einzelhaus
0,4	Grundflächenzahl höchstens hier z.B 0,4
HGP	höchster Gebäudepunkt -als Höchstgrenze-
DN	zulässige Dachneigung
FD	Flachdach

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB) (Höhenangaben in Metern ü.NN)

EFH — Erdgeschossfußbodenhöhe gem. Textteil (Höchstgrenze)

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

Gebäudehauptrichtung

o — besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil 1.x

Baugrenze

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

TGa — Tiefgaragen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohng.je Geb.	Dachform und Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 u. 9 (3) BauGB) Aufteilung unverbindlich

Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt

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

Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil

PZ — Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil

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

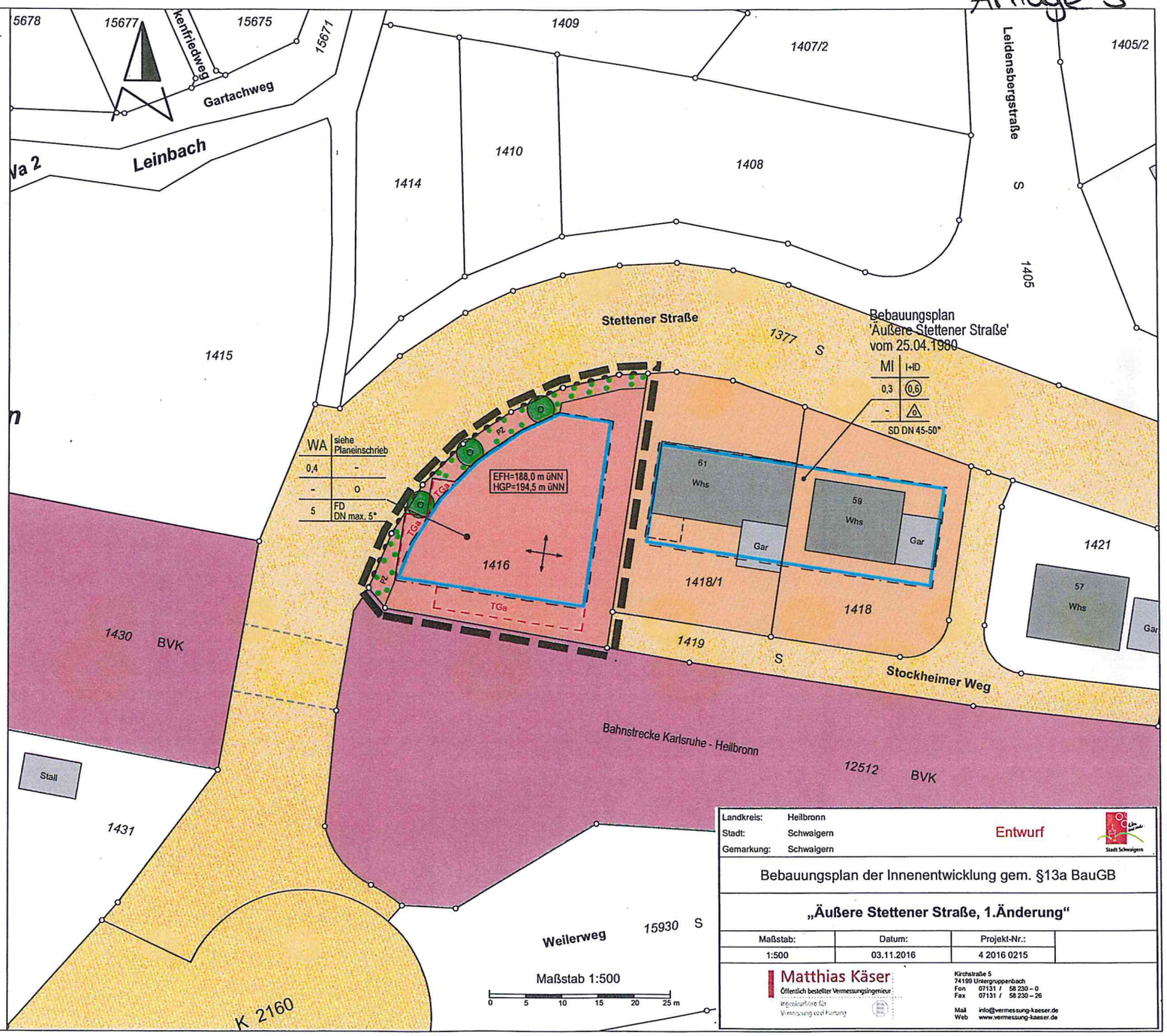
Gehweg

Fahrbahn

P — Parkplatz

V — Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Planfestgestelltes Bahngelände



Landkreis:	Heilbronn	Entwurf
Stadt:	Schwaigern	
Gemarkung:	Schwaigern	

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

„Äußere Stettener Straße, 1.Änderung“

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1:500	03.11.2016	4 2016 0215

Matthias Käser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

Kirchstraße 5
74199 Untergruppenbach
Fon 07131 / 58 230 – 0
Fax 07131 / 58 230 – 26
Mail info@vermessung-kaeser.de
Web www.vermessung-kaeser.de

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Schwaigern
Gemarkung: Schwaigern

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Äußere Stettener Straße, 1. Änderung

Maßstab 1 : 500

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Architekturbüros Körner – Blattert + Partner, Kirchheim/Neckar, zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 4 2016 0215

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 03.11.2016

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1), § 13a BauGB)			am	10.10.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)			am	28.10.2016
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)			am	25.11.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)			am	02.12.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	13.12.2016	bis	17.01.2017
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)			am	

Ausgefertigt: Schwaigern, den.....

Rotermund, Bürgermeisterin

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

Zur Beurkundung:

.....
Rotermund, Bürgermeisterin

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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 „Äußere Stettener Straße, 1. Änderung" 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)

Siehe Einschrieb im Plan.

a) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

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

b) Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung des höchsten Gebäudepunkts (HGP=oberste Dachkante), jeweils in Normalnullhöhe und als Höchstmaß, nach oben begrenzt. Unterschreitungen sind zulässig. Mit technisch bedingten Aufbauten und mit Anlagen zur Energiegewinnung darf der höchste Gebäudepunkt um bis zu 1 m überschritten werden.

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

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

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

offen, zugelassen sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m (o).

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

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf fünf Wohnungen im Einzelhaus

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

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

a) Stellplätze sind entweder offen oberirdisch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in unterirdischen Geschossen in den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) zulässig. Auf die Festsetzung Nr. 1.7a) wird hingewiesen.

b) Nebenanlagen sind allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 2 (2) LBO (z.B. überdachte Fahrradstellplätze) sind bis zu einem Volumen von 40 m³ zulässig, sie sind in der Höhe auf max. ein Geschoss beschränkt.

1.8 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) Flachdächer müssen dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt werden – ausgenommen sind technische Aufbauten, Lichtkuppeln und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

c) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigungen ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.

d) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

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

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

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

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

b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, Laubsträuchern zu bepflanzen. Einfriedungen und Stützmauern sind im flächigen Pflanzzwang zulässig.

1.10 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Lärmeinwirkungen des Schienenverkehrs bedingen Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109: Schallschutz im Hochbau: Hinweis: f.

An den, den Verkehrsflächen und der Bahnlinie zugewandten Seiten der Gebäude ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Hinweis:

a) Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.

b) 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.

c) Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründunghorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

d) Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

   Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH (AVG) als Angrenzer frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten.

e) Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Leintal" (LFU Nr.133). Es gilt die Schutzgebietsverordnung vom 01.12.2004.

f) Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach §3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung vom 06.12.1990 – Az.: 5-7115/342 – mit Text in GABl. 1990, 829 – 919)

2. Örtliche Bauvorschriften
für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Äußere Stettener Straße, 1. Änderung“:

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

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: siehe Planeintrag

b) Farbgebung der Dächer: Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende, reflektierende Materialien sind unzulässig.
Ausgenommen sind Dachflächen mit Anlagen zur Energieumwandlung.
Begrünte Dächer ohne Farbfestsetzung.

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

d) Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern – auch mit darin einbezogenem Maschen- oder Knüpfdraht – bis 1,2 m Höhe zulässig. Von den Fahrbahnen der Verkehrsflächen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).

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

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

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

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

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

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Schwaigern
Gemarkung: Schwaigern

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Äußere Stettener Straße, 1. Änderung“

Begründung

Entwurf

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Schwaigern, am Ende des Stockheimer Wegs. Es grenzt im Süden an die Bahnstrecke Karlsruhe - Heilbronn und im Norden und Westen an die Stettener Straße. Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr.1416.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Auf dem Flurstück Nr. 1416 soll, als Innenentwicklungsmaßnahme, ein Wohngebäude errichtet werden. Da der aktuell geltende Bebauungsplan für dieses Grundstück eine landwirtschaftliche Fläche festsetzt, ist, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebäude, die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes als Maßnahme der Innenentwicklung ist zudem im Sinne einer von der Gemeinde angestrebten Schließung von Baulücken innerhalb des Stadtgebiets wünschenswert.

3. Planerische Vorgaben / Einordnung ins Plangefüge

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

Im Bebauungsplan „Äußere Stettener Straße“ (In Kraft getreten am 25.04.1980) ist das Plangebiet als „Landwirtschaftliche Grünfläche“ festgesetzt.

4. Momentane Nutzung/Topografie

Bei dem Plangebiet handelt es sich aktuell um eine Wiesenfläche. Das Plangebiet fällt von Süden (Stockheimer Weg) in Richtung Norden (Stettener Straße) um ca. 2m.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Der Änderung des Bebauungsplans liegt eine konkrete Planung zugrunde, für die bereits eine Bauvoranfrage gestellt und zu der vom Gemeinderat das städtebauliche Einvernehmen erteilt wurde. Geplant ist die Errichtung einer Wohnanlage mit 5 Wohnungen und Tiefgarage. Das geplante Gebäude umfasst dabei einen Teil mit vier Wohnungen sowie ein nördlich daran angebautes Haus. Die unterirdische Parkierung (Tiefgarage) und die Haustechnik werden jedoch gemeinsam genutzt, sodass planungsrechtlich von einem Einzelhaus ausgegangen wird.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zur Vermeidung von Konflikten innerhalb des Gebiets und mit der angrenzenden Bebauung sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 (3) BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die maximale Höhe über die Festlegung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) in Metern über Normalnull bestimmt wird. Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert. Im Zusammenspiel mit den festgesetzten Baugrenzen und der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen ist die mögliche Gebäudekubatur eindeutig begrenzt.

Die maximale Wohnungszahl pro Gebäude wird auf fünf Wohnungen je Einzelgebäude beschränkt.

Als Dachform wird, entsprechend der zugrunde liegenden Planung, Flachdach mit einer Dachneigung von max. 5° festgesetzt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken, vorwiegend in einer Tiefgarage, erfolgen. Hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf 2 Stellplätze je Wohnung. Dies ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit unter der Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs erforderlich ist.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Stockheimer Weg.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gesichert werden.

7. Größe des Plangebiets

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 9 Ar.

8. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten

bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anzuwenden. In diesem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eine eventuelle Betroffenheit von geschützten Arten durch die vorliegende Planung wurde im Rahmen einer artenschutzfachlichen Begutachtung abgeprüft (siehe Anlage zur Begründung).

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 03.11.2016

Matthias Käser
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

Anlage der Begründung

Artenschutzrechtliches Gutachten

bearbeitet durch

Umweltplanung Dr. Münzing
Neubrunnenstraße 18, 74223 Flein

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan „Äußere Stettener Straße, 1. Änderung“ in Schwaigern



Umweltplanung Dr. Münzing
74223 Flein Neubrunnenstr. 18 Tel.: 07131/572600

Auftraggeber: Stadt Schwaigern

November 2016

0. INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 3

1.1 Standort des Vorhabens und derzeitige Nutzung 3

1.2 Umgebende Nutzung 5

1.3 Geplante Nutzung 5

2. ARTENSCHUTZRECHT 6

3. POTENZIALANALYSE 7

4. PRÜFUNG DES ARTENSCHUTZES (§ 44 BNATSCHG), VERMEIDUNGS-, MINDERUNGS- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN 7

5. FAZIT 8

1. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan „Äußere Stettener Straße, 1.Änderung“ möchte die Stadt Schwaigern die rechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Flurstücks Nr. 1416 schaffen.

Geplant ist dort der Bau eines Mehrfamilienwohnhauses.

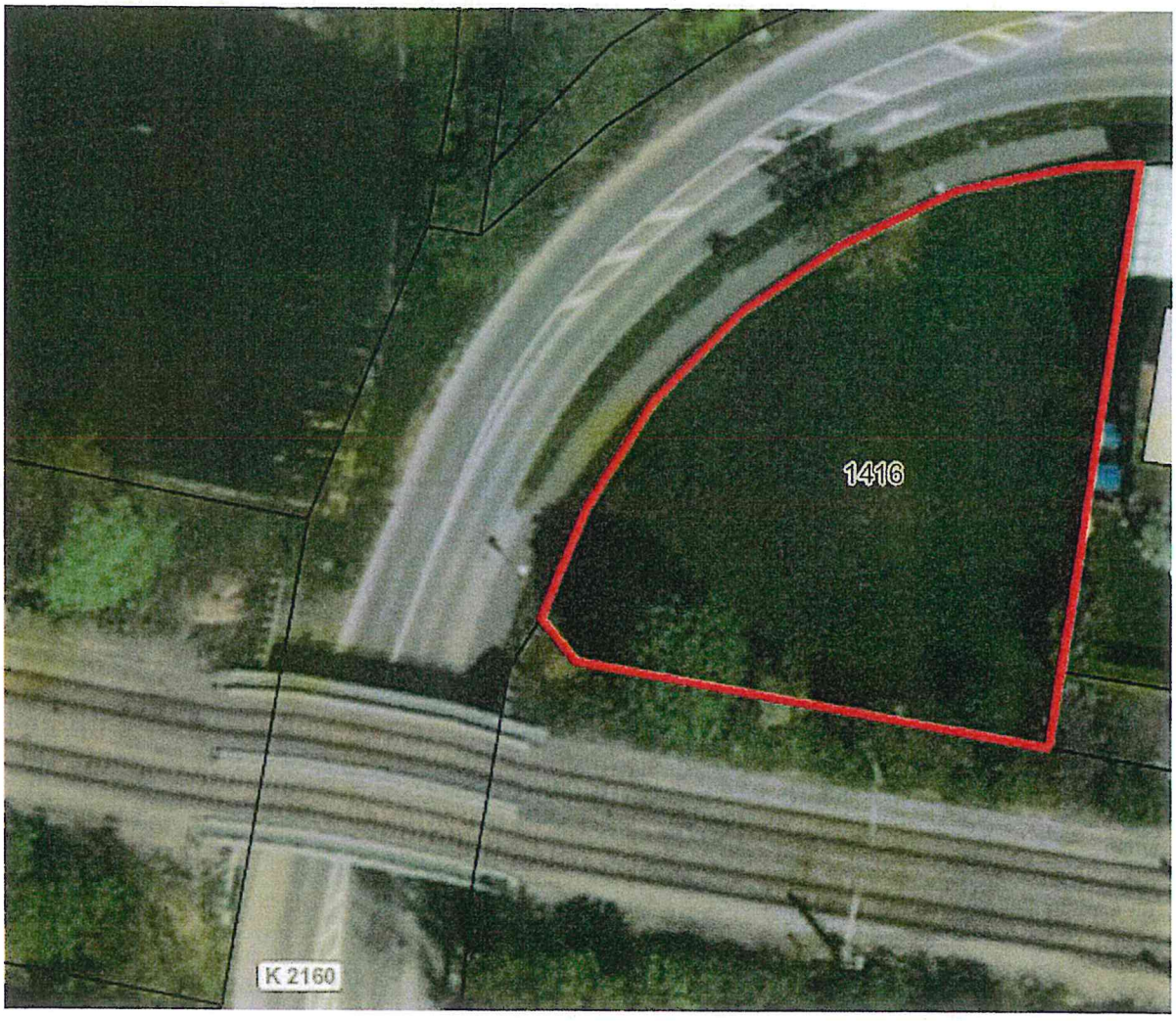
Hierzu ist auch die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44(1) 1 - 4 notwendig, auch wenn es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt.

1.1 Standort des Vorhabens und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet „Äußere Stettener Straße, 1.Änderung“ liegt am westlichen Ortsrand von Schwaigern und umfasst das Flurstück Nr. 1416.

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland (artenarme Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)) genutzt.

Abb. 1:
Lage im Raum (Geltungsbereich rot; Daten- und Kartendienst der LUBW, ohne Maßstab)



Naturschutzrechtliche Schutzgebietsausweisungen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden, jedoch in der näheren Umgebung.

Südlich über der Bahnlinie liegen die nach §32 NatSchG besonders geschützten Biotope

- Biotop-Nr. 168201250075 „Feldgehölz an den 'Mühlwiesen'“
- Biotop-Nr. 168201250072 „Feldhecke an den 'Mühlwiesen' I“,

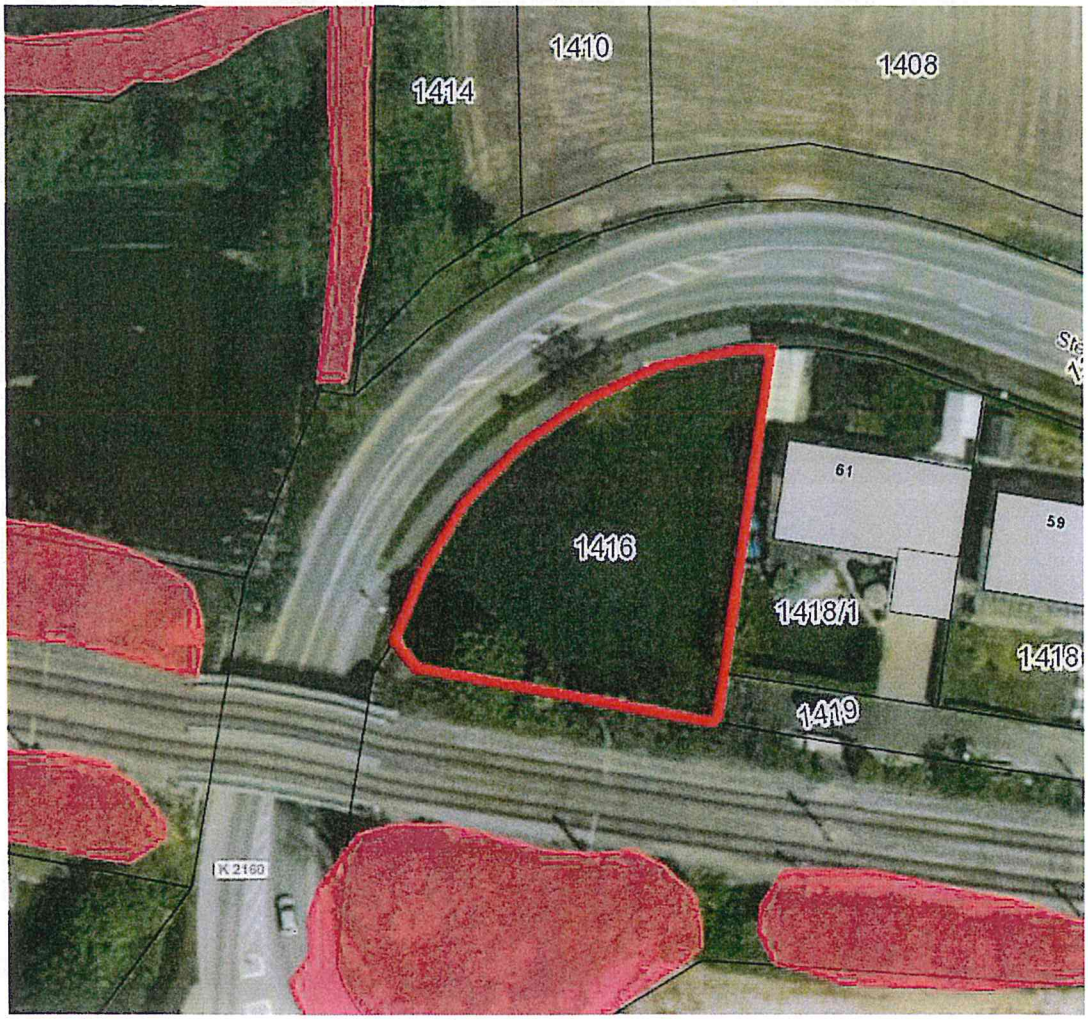
nördlich und westlich

- Biotop-Nr. 168201250071 „Lein zwischen Stetten a.H. und Schwaigern“

sowie westlich entlang der Bahnlinie

- Biotop-Nr. 168201250073 „Feldhecke an den 'Mühlwiesen' II“
- Biotop-Nr. 168201250074 „Feldhecke an den 'Mühlwiesen' III“.

Abb. 2:
nach §32 NatSchG besonders geschützte Biotope (flächig rot) im Umfeld des Plangebiets



1.2 Umgebende Nutzung

Im Osten schließt das Plangebiet an bestehende Bebauung an.

Im Süden verläuft unmittelbar angrenzend und lediglich durch eine Feldhecke (außerhalb des Planbereichs) getrennt die hier zweigleisige Bahnstrecke Heilbronn - Eppingen mit ihrem starken Stadtbahnverkehr.

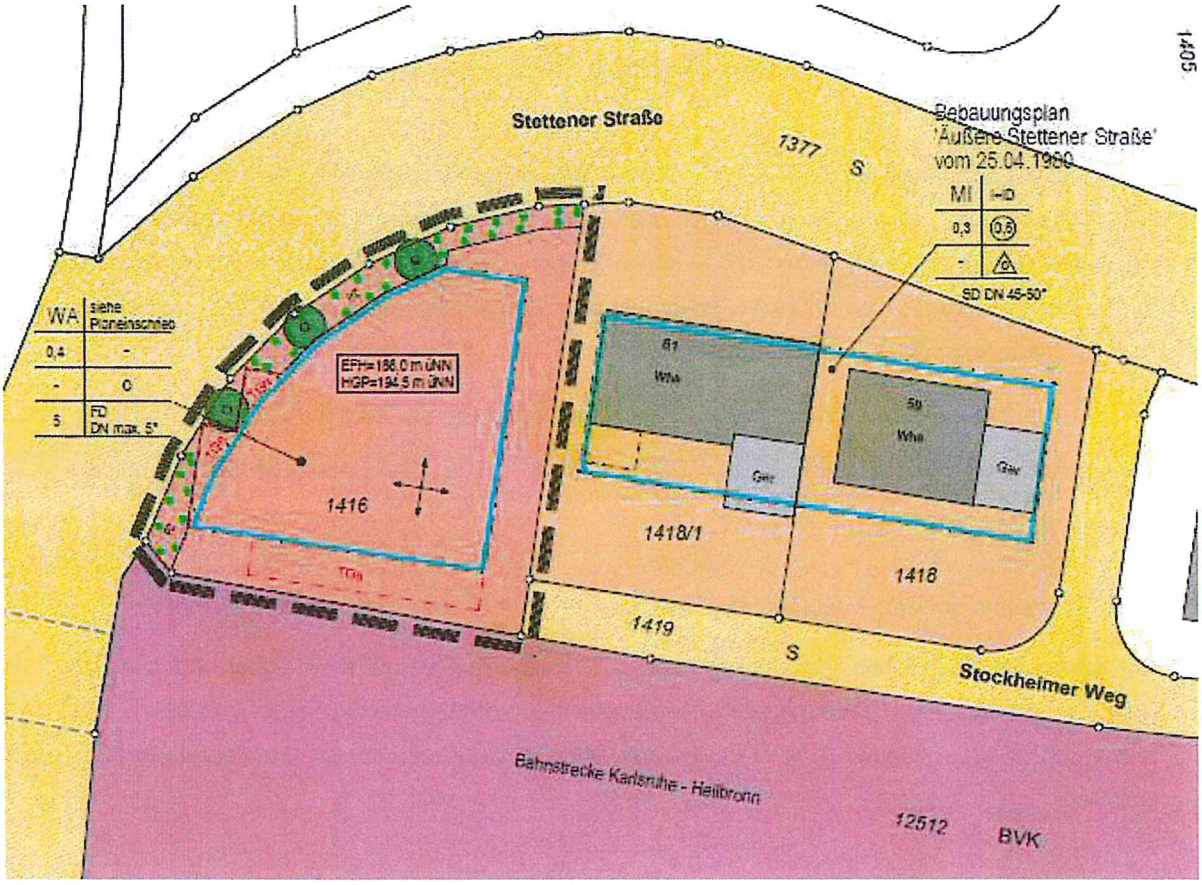
Im Westen und Norden verläuft in unmittelbarer Nähe die K 2160.

1.3 Geplante Nutzung

Es ist der Bau von vier Wohnungen und einem Reihenhaus mit Tiefgarage geplant - also eine dichte Bebauung des Grundstücks.

Im Nordwesten ist zur Kreisstraße hin ein Pflanzstreifen mit mindestens 3 Laubbäumen und mehreren Sträuchern vorgesehen.

Abb. 3:
Bebauungsplanentwurf (IB für Vermessung & Planung KÄSER; 2016)



2. Artenschutzrecht

Nach § 44 Abs.1 Ziff.1 BNatSchG („Tötungsverbot") ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs.1 Ziff.3 BNatSchG („Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten") ist die Zerstörung mehrjährig nutzbarer Nist- und Ruhestätten von Tieren ganzjährig untersagt, es sei denn, die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird nicht beeinträchtigt bzw. kann durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) weiterhin gewährleistet werden.

§ 44 Abs.1 Ziff. 2 BNatSchG („Verbot erheblicher Störungen") verbietet Eingriffe, wenn erhebliche Beeinträchtigungen auf die Populationen der betroffenen Tierarten in ihren lokalen Beständen und ihrem Erhaltungszustand zu befürchten sind bzw. diese müssen durch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 folgende Bestimmungen:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 (Störungsverbot) und gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 (Schädigungsverbot) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Die ökologische Funktion kann vorab durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (so genannte CEF-Maßnahmen) gesichert werden. Entsprechendes gilt für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

Die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 19 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 gelten somit nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäischen Vogelarten.

3. Potenzialanalyse

Die Habitatausstattung des Plangebiets ist relativ dürftig. Extrem- oder Spezialstandorte wie Gewässer, Trockenrasen oder Grünland mit spezifischen Falterfutterpflanzen (bspw. Zottiges/Kleinblütiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum/parviflorum*), Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) oder Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), fehlen - desgleichen Gehölze.

Aus diesem Grund kann ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Amphibien, Totholzkäfern, Libellen, Heuschrecken, Wildbienen und Falterarten von vornherein ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für auf Fließ- oder Stillgewässer als Lebensraum direkt angewiesene Artengruppen (bspw. Fische, Muscheln).

Gehölze sind auf der überplanten Fläche nicht vorhanden - lediglich außerhalb stockt eine im Süden auf Bahngelände eine Feldhecke.

Die Planfläche selbst wird als Wiese genutzt und mehrmals im Jahr gemäht.

Mit einer Fläche von ca. 950 m² und zusammen mit der umgebenden Nutzung ist die Fläche für Bodenbrüter wie Feldlerche oder Wiesenschafstelze jedoch ungeeignet. Beide Vogelarten benötigen größere freie Räume ohne nahe Horizonteinengung.

Fledermäuse nutzen das Plangebiet maximal als - nicht essentielles Nahrungshabitat.

4. Prüfung des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG), Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Nach **§ 44 Abs. 1 Ziff.1 BNatSchG („Tötungsverbot“)** ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Da im Plangebiet derzeit kein artenschutzrechtlich relevantes Habitatpotential vorhanden ist, kann ein Eintreten des Verbotstatbestands als nicht wahrscheinlich angenommen werden.

Nach **§ 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG („Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“)** ist die Zerstörung mehrjährig nutzbarer Nist- und Ruhestätten von Tieren ganzjährig untersagt, es sei denn, die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird nicht beeinträchtigt bzw. kann durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) weiterhin gewährleistet werden.

Eine Zerstörung mehrjährig nutzbarer Nist- und Ruhestätten ist nicht zu erwarten. Es sind im Plangebiet keine vorhanden.

Daher tritt auch hier der Verbotstatbestand nicht ein.

§ 44 Abs. 1, Ziff. 2 BNatSchG („Verbot erheblicher Störungen“) verbietet Eingriffe, wenn erhebliche Beeinträchtigungen auf die Populationen der betroffenen Tierarten in ihren lokalen Beständen und ihrem Erhaltungszustand zu befürchten sind bzw. diese müssen durch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Während der Bauphase können durch den Baubetrieb sowie durch Baustelleneinrichtung und -verkehr, vor allem durch Lärm und Erschütterungen, temporäre Beeinträchtigungen auch auf benachbarten Flächen verursacht werden. Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind deshalb auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen.

5. Fazit

Bei einer Überbauung des Geländes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.