

Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
**„Steigflur, 9. Änderung“**

in Lauda



## INHALT

- Begründung
- Rechtsgrundlagen
- Präambel
- Verfahren
- Textliche Festsetzungen
  - o Hinweise

## BEGRÜNDUNG

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Steigflur“ aus dem Jahre 1967 sind folgende Festsetzungen hinsichtlich Einfriedungen und Stützmauern getroffen:

*Im Gebietsteil westlich der Julius-Echter-Straße sind als Einfriedigungen zulässig:*

- a) *Sockel bis 0,20 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung,*
- b) *Heckenbepflanzung mit dazwischenliegendem Drahtgeflecht.*
- c) *Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 1,0 m nicht übersteigen.*

Bei intensiverer Betrachtung kann jedoch festgestellt werden, dass sich das städtebauliche Bild des Wohngebiets in Bezug auf Einfriedungen und Stützmauern im Laufe der Jahre entscheidend verändert hat. So verbucht man etliche Einfriedungen und Stützmauervorrichtungen, welche den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr entsprechen.

Nach Prüfung der Bauakten sind hierfür zwei Gründe zu verzeichnen:

- rechtmäßig genehmigte Befreiungen im Zuge von Bauanträgen
- unrechtmäßige errichtete Anlagen ohne gültigen Bauantrag

Die im alten Bebauungsplan (1967) getroffenen Festsetzungen für Einfriedungen und Stützmauern sind somit als obsolet zu betrachten. Die Planung muss entsprechend geändert werden. Mit diesem Vorhaben soll die planungsrechtliche Gemengelage respektiert und weiterer „Wildwuchs“ an einfriedigenden Anlagen im Wohngebiet verhindert werden.

Vordergründig geht es bei vorliegender Planung darum, moderne Bauvorschriften gemäß § 74 (1) Nr. 3 LBO zu schaffen, welche den Ansprüchen der Bewohner Rechnung tragen, darüber hinaus aber auch eine bauliche Auflockerung gewährleisten und einer räumlichen und baulichen Isolation (i.S.v. Abtrennung / Separation) der Baugrundstücke entgegenwirken.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan **jeweils in der geltenden Fassung** sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Regionalplan Heilbronn-Franken

## PRÄAMBEL

Durch den Bebauungsplan „Steigflur, 9. Änderung“ in Lauda sollen die geltenden Bauvorschriften hinsichtlich von Einfriedungen und Stützmauern gemäß § 74 (1) Nr. 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg festgesetzt werden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stützmauern sind in folgender Ausführung zulässig:

- zur notwendigen Modellierung der Grundstücks- und Gartenflächen sind Ortbetonmauern, Betonfertigteilmauern (z.B. L-Steine), Natursteinmauern, Gabionen oder Holzpalisaden bis zu einer Höhe von 1,50 m in Bezug zum ursprünglichen Gelände, auch direkt auf der Grenze zulässig. An Verkehrsflächen ist die Modellierung über nicht mehr als 1/3 der Grundstückslänge zulässig.

Einfriedungen sind in folgender Ausführung zulässig:

- Heckenpflanzungen ohne Höhenbegrenzung
- Natursteinmauern oder Gabionen bis 1,50 m über dem natürlichen Gelände bzw. über der befestigten Verkehrsfläche
- Stabmatten- (bzw. Stabgitter-) und Maschendrahtzäune mit davorliegender nachhaltiger Eingrünung bis zu einer Höhe von 1,50 m
- Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m

O.g. Anlagen sind auch bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, sofern alle 5 Meter entlang der jeweiligen Einfriedung ein Zwischenraum von 1,50 m freigehalten und nachhaltig mit heimischen Sträuchern bepflanzt wird. Auf diese Weise soll eine bauliche Auflockerung gewährleistet und einer räumlichen und baulichen Isolation (i.S.v. Abtrennung / Separation) der Baugrundstücke entgegengewirkt werden.

Eine Ausnahme stellen Einfriedungsanlagen dar, die zur Befestigung von Solarmodulen dienen. Ebendiese dürfen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,10 m errichtet werden. Entsprechende Module können auf diese Weise ab der Höhe von 0,30 m angebracht werden, um sie im bodennahen Bereich vor Steinschlag und damit einhergehenden Schäden zu schützen. Von den Solarmodulen darf dabei keine Blendwirkung bzw. *störende* Reflektion ausgehen. Daher sind Module mit matter Oberfläche zu wählen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Materialien und Farben der o.g. Anlagen sind so zu wählen, dass das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben und Materialien ist unzulässig.

## VERFAHREN

Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine Änderung (hinsichtlich von Einfriedungen) einer bereits bestehenden und rechtskräftigen Bauvorschrift. Der Umsetzung des Bauleitplanverfahrens liegt § 13a (1) Satz 2 BauGB zu Grunde, da weder eine veränderte zulässige Grundfläche noch eine veränderte Größe der Grundfläche

festgesetzt wird. Darüber hinaus werden durch den Bebauungsplan keinerlei Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

## HINWEISE

1. Im Rahmen der Textlichen Festsetzungen handelt sich bei der 9. Änderung um Änderungen bzw. Festsetzungen / Bauvorschriften hinsichtlich **Einfriedungen und Stützmauern**. Alle übrigen im Ursprungsplan „Steigflur“ (1967) und in den übrigen Änderungen dieses Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen gelten uneingeschränkt fort.
2. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA. Es dürfen durch künftige Bauarbeiten und produktive Tätigkeiten keine wassergefährdenden Stoffe in das Erdreich und den Untergrund gelangen. Die Verwendung wassergefährdender, auswasch- und auslaugbarer Materialien ist verboten. Es besteht eine Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 24.05.1994 zum Wasserschutzgebiet.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben., d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein. Je nach Anlage können aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet weitere Anforderungen gelten.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen. Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Bei Querung oder Überbauung unserer Wasser-, Strom- sowie Steuerkabelleitungen müssen die Kosten einer eventuellen Umlegung vom Auftraggeber die Kosten getragen werden.

3. Grundwasserschutz

Bei Einschnitten in das Gelände muss die Schutzwirkung der anstehenden Grundwasserüberdeckung in ihrer Funktion erhalten werden. Ist im Rahmen von Einzelbauvorhaben ein erheblicher Eingriff innerhalb dieser Überdeckung geplant und die Verringerung der Schutzwirkung dadurch zu besorgen, wird aufgrund der Lage in Zone IIIA des WSG „Tauberaue“ ein Baugrundgutachten empfohlen.

4. Tipps für eine rücksichtsvolle, blendfreie und ökologische Außenbeleuchtung

- Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.
- Beleuchtung abschalten, wenn diese nicht benötigt wird.
- Leuchten mit Abschirmung helfen, dass kein Licht nach oben und zur Seite abgestrahlt wird.
- Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe und Farbtemperaturen unter 2.700 bis max. 3.000 Kelvin wählen.
- Lichtstrommengen von max. 500 Lumen pro Leuchte reichen aus.
- LED-Strahler immer waagrecht montieren.