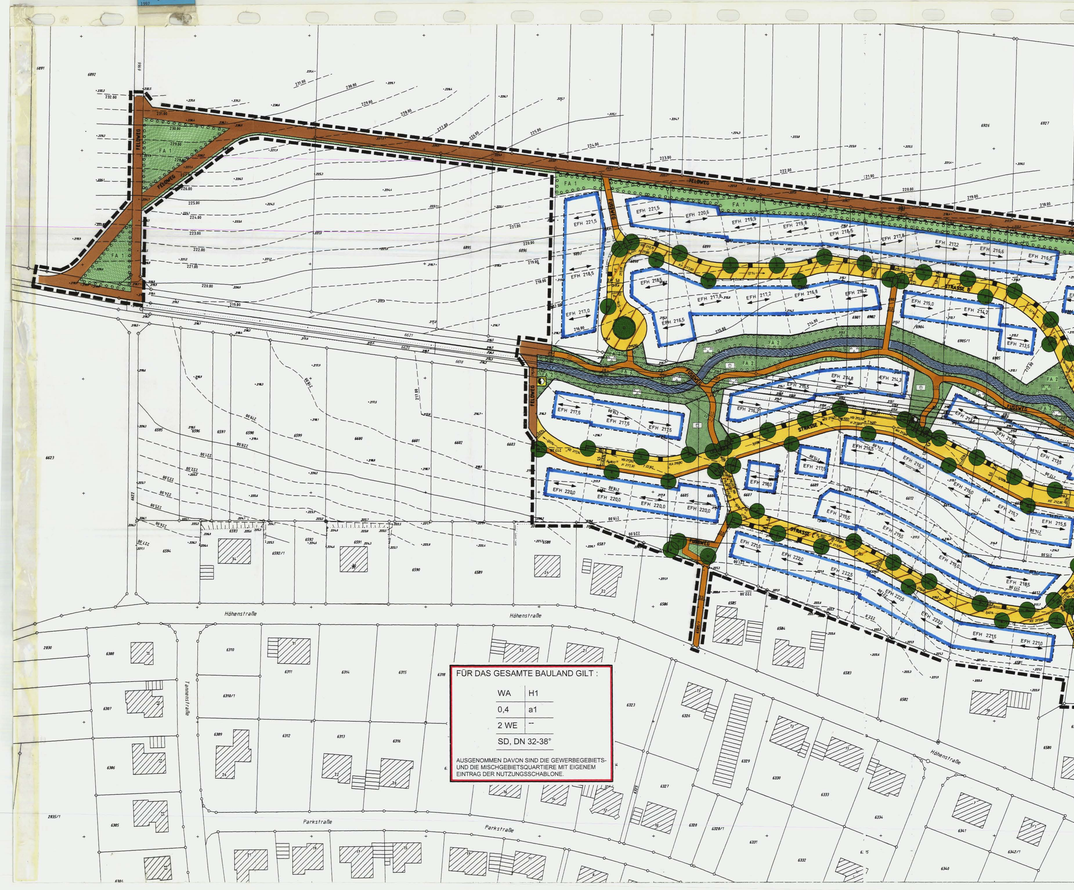

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHT (§ 9 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
2 WE	Einzel- und Doppelhäuser dürfen nur 2 Wohnungen haben	§ 9(1)6 BauGB
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
MI / E	Mischgebiet, eingeschränkt (s. Textteil C.1.1.2)	§ 6 BauNVO
GE/E1 / GE/E2	Gewerbegebiet, eingeschränkt (s. Textteil C.1.1.1.1. u. C.1.1.1.2.)	§ 8 BauNVO § 1(4)2 BauNVO
H1, H2, H3	Maximale Gebäudehöhen (s. Textteil C.1.2.2.)	§ 16 und § 18 BauNVO
0,40/0,60/0,8	Grundflächenzahl - max.	§ 19 BauNVO
5,0/ 7,0	Baumassenzahl - max.	§ 21 BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 22(2) BauNVO
a1, a2	Abweichende Bauweise (s. Textteil C.1.3.)	§ 22(4) BauNVO
EFH	Erdgeschoßfußbodenhöhe (s. Textteil C.1.2.1.)	§ 9(2) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16(5) BauNVO
	Baug-ernze	§ 23(3) BauNVO
	Stellung der baulichen Anlagen	§ 9(1)2 BauGB
	Flächen für Stellplätze	§ 9(1)4 BauGB
	Versammlungsflächen mit Zweckbestimmung: Fußballplatz Gelände / Folibesitz gemeinsame Aufstieg Kartplatz Jugendliche Festbesitz	§ 9(1)11 BauGB
	Ein- und Ausfahrtsverbot	
FL/R FL/L	Hölkenlager der Verkehrsfläche	§ 9(2) BauGB
	Versorgungsfläche: Trafostation	§ 9(1)12 BauGB
	Versorgungsleitung, unterirdisch	§ 9(1)13 BauGB
	Versorgungsleitung, oberirdisch	§ 9(1)13 BauGB
	Öffenscnte Grünfläche: Parkanlage Kinderspielplatz	§ 9(1)15 BauGB
	Wasserflächen	§ 9(1)16 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9(1)18 BauGB
	Leitungsrecht zugunsten der Badenwerk AG	§ 9(1)21 BauGB
	Anpflanzung Einzelbaum (s. Textteil C.1.6.1.)	§ 9(1)25a BauGB
FA1 FA2 FA3	Flächige Anpflanzung 1-3 (s. Textteil C.1.6.2.)	§ 9(1)25a BauGB
	Erhaltung Einzelbaum	§ 9(1)25b BauGB
	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (s. Textteil C.1.7.) Abgrabung	§ 9(1)26 BauGB
	Aufschüttung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74(1) LBO)

SD	Satteldach Ausnahme: Für Trafostationen sind Flachdächer zulässig
DN	Dachneigung

TEXTTEIL

A. RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S.2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl I S 132)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S.617)

B. AUFHEBUNG
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes treten bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden aufgehoben.

C. FESTSETZUNGEN:
In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

C.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB)**
1.1 **GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)**
1.1.1 **EINGESCHRÄNKT (§ 1(4)2 BauNVO) - GE/E1**
Zulässig sind kleinere und mittlere Betriebe des Stahl- und Metallverarbeitungswerbes und des Maschinenbaus, sowie Betriebsarten, deren Lärmgrad nicht höher liegt als bei den vorgenannten, jeweils in geschlossenen Hallen, welche in der Lage sind, die in der Nachbarschaft geforderten Immissionsrichtwerte einzuhalten.
1.1.2 **EINGESCHRÄNKT (§ 1(4)2 BauNVO) - GE/E2**
Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die dem Wohnen nicht wesentlich stören.
1.2. **MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO); EINGESCHRÄNKT (§1(4)2 BauNVO) MI/E**
Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können sonstige Gewerbebetriebe zugelassen werden.

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 9(2) BauGB)**
2.1 **ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (§ 18 BauNVO)**
Die festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind Höchstgrenzen. Es kann bis zu 1,0 m nach unten abgesenken werden.
2.2 **GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)**
2.2.1 **FESTSETZUNG H1:**
TRAUFHÖHEN:
Von der ausgeführten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluß der Wand, einschließlich Attika: max. Traufhöhe: max. 4,0 m.
FIRSTHÖHEN:
Von der ausgeführten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum First als Höchstgrenze: max. 8,0 m.
2.2.2 **FESTSETZUNG H2:**
TRAUFHÖHEN:
Von der im Mittel festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluß der Wand:
max. 6,7 m auf min. 2/3 jeder Trauflänge.
FIRSTHÖHEN:
Von der ausgeführten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum First als Höchstgrenze: max. 11,0 m.
2.2.3 **FESTSETZUNG H3:**
TRAUFHÖHEN:
Von der im Mittel festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluß der Wand:
max. 5,0 m auf min. 2/3 jeder Trauflänge.
FIRSTHÖHEN:
Von der ausgeführten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum First als Höchstgrenze: max. 10,0 m.

3. **ABWEICHENDE BAUWEISEN (§ 22(4) BauNVO)**
3.1 **ABWEICHENDE BAUWEISE a1:**
Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15 m Länge.
3.2 **ABWEICHENDE BAUWEISE a2:**
Wie offene Bauweise, maximale Gebäudelänge: 100 m.

4. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)**
Als Gebäude bebaubostätte Nebenanlagen i.S. § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. **OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG (§ 9(1) 20 BauGB)**
Parkplätze, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten und -vorflächen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflasterrasen, breitfugigen Pflasterungen, wassergebundenen Decken oder ähnlichem.

6. **ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)**
6.1 **Einzelbäume:**
Im Sinne der Planzeichnung sind hochstämmige, nicht feuerbrandgefährdete, heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
6.2 **Flächige Anpflanzungen:**
6.2.1 **Flächige Anpflanzungen FA1:**
Die flächigen Anpflanzungen sind in lockerem Wechsel gruppenhaft mit hochwachsenden, nicht feuerbrandgefährdeten, heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen, davon müssen min. 50 % hochstämmige Obstbäume sein. Der Pflanzabstand zwischen den Pflanzgruppen min. 10 m, max. 20 m. Mindestens 1/3 der nicht von Bäumen bedeckten Fläche ist mit nicht feuerbrandgefährdeten, heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen.
6.2.2 **Flächige Anpflanzung FA2:**
Die flächigen Anpflanzungen sind in lockerem Wechsel mit nicht feuerbrandgefährdeten, heimischen, standortgerechten Ufergehölzen zu bepflanzen.
6.2.3 **Flächige Anpflanzung FA3:**
Die flächigen Anpflanzungen sind hochstämmige, nicht feuerbrandgefährdete, heimische, standortgemäße Laubbäume zu pflanzen und dicht mit nicht feuerbrandgefährdeten, heimischen, standortgerechten Sträuchern zu unterpflanzen.
6.3 **Bäume auf den Baugrundstücken:**
Auf den Baugrundstücken, mit Ausnahme der GE-Gebiete, sind je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, nicht feuerbrandgefährdeter, heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Je Baugrundstück müssen davon min. 50 % hochstämmige Obstbäume sein.

7. **ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(1)26 BauGB)**
Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) sind bis max. 0,3 m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

C.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. **DÄCHER (§ 74(1)1 LBO)**
1.1 **Dachdeckung**
a) In den WA- und MI-Gebieten sind für die Deckung der Satteldächer nur Tonziegel oder ziegelähnliche Formate aus anderen Materialien mit ziegelroten bis braunen, nicht glänzenden Farbtönen zulässig.
Ausnahmen von Format und Farbe können zugelassen werden, wenn eine auf Dauer unauffällige Wirkung gesichert ist.
Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.
b) Im Gewerbegebiet sind mit Ausnahme von Glasdächern für die Belichtung und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nur Dachdeckungen mit ziegelähnlichen Formaten, matten Farben und einer Dachneigung unter 15° zulässig.
Ausnahmen von Format und Farbe können zugelassen werden, wenn eine auf Dauer unauffällige Wirkung gesichert ist.
1.2 **Dachgauben in den WA- Und MI-Gebieten:**
Die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/4 der Trauflänge, die Summe der Dachgaubenlänge je Traufseite darf max. 1/2 der Trauflänge betragen. Dachgauben müssen von Ortgang min. 1,0 m abgerückt sein.
Der obere Anschluß der Dachfläche einer Dachgaube an den Hauptdach muß min. 0,8 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

2. **FASSADEN (§ 74(1)1 LBO)**
2.1 **Fassaden im WA- und MI-Gebiet:**
2.1.1 Material und Farbgebung:
Fassaden sind zu verputzen oder mit Holzlasaaden zu verkleiden. Teilbereiche aus Stein sind zulässig. Grelle Farbtöne, glänzende und schreibfähige Materialien sind nicht zulässig.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie dem Sinnegehalt dieser Festsetzungen entsprechen und das Ortsbild nicht stören. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur zulässig, wenn sie nicht glänzen oder blitzblank wirken.
2.1.2 Gliederung:
Straßenseitige Gebäudefassaden sind spätestens nach 12 m durch Wandvorsprünge von min. 0,25 m Tiefe oder durch ähnlich wirksame andere Maßnahmen, z.B. Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsene Spaliere, vertikal zu gliedern. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Fassade das Orts- und Straßenbild nicht wesentlich gestaltet.
2.2. **Fassaden im Gewerbegebiet:**
2.2.1 Farbgebung:
Zulässig sind nur helle Farbtöne, reines Weiß und grelle Farbtöne sind nicht zulässig.
2.2.2 Gliederung:
Straßenseitige Fassaden sind so zu gestalten, daß nach spätestens 150 m² fassadenfläche eine vertikale Fassadengliederung erfolgt, die z.B.
- in Form von min. 2 m breiten Fassadenbegrünungen, oder
- in Form von Gebäudeeck- und Rücksprüngen oder Erkern, oder
- in Form von Fassadenvorsprüngen von min. 15 % der Fassadenhöhe erfolgen kann.

3. **UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGÄRTEN (§ 74(1)3 LBO)**
Falls Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen genehmigt werden, müssen sie von den befestigten Verkehrsflächen min. 1,0 m seitlichen Abstand einhalten. Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Dies gilt nicht bei angrenzenden Grünflächen, die Bestandteil von Verkehrsflächen sind.

4. **EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 74(1)3 LBO)**
Tote Einfriedungen sind nur bis 0,3 m Höhe zulässig. (Ausgenommen sind Blütenbäuen, die 2/3 der Einsichtfläche, jedoch max. 1,0 m hoch sein dürfen.)
Höhere Einfriedungen sind nur zulässig, wenn sie min. 1,5 m hinter der Grenze der Verkehrsfläche errichtet werden und durch Büsche oder Hecken eingegrünt sind.
Einfriedungen haben von Fahrbeegen min. 1,0 m Abstand einzuhalten.

5. **RUNDFUNK- UND FERNSEH-ANTENNEN (§ 74(1)4 LBO)**
Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung möglich ist. Ausgenommen davon sind Parabolantennen (Schüsselantennen), wenn sie zu ihrer Umgebung farblich keinen Kontrast bilden, die Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.
Wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung nicht möglich ist, ist je Gebäude nur eine Außenantennenanlage zulässig.

6. **NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74(1)5 LBO)**
Hiewei: Sollen für Neubauten nicht verwendet werden.

7. **STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 37(1) und § 74(2) LBO)**
Für Wohnungen wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze erhöht.

8. **ANLAGEN ZUM SAMMELN UND VERWENDEN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 74(3) LBO)**
Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist in Zisternen (mindestens 3 m³ Inhalt) auf den Grundstücken zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden.
(Es wird angeregt, dieses Wasser auch für Bereiche im Hauswhalt, bei denen auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann, zu verwenden. Dabei sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.)

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9(6) BauGB)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III (weitere Schutzzone) eines Wasserschutzgebietes.

E. HINWEIS
1. In der Nordwestecke des Baugebietes (Geländehöhe ca. über 220 m ü. NN) kann in ungünstigen Fällen der Wasserdruck auf 1,2 - 2 bar absinken.
2. In Baugruben auftretendes Sickerwasser oder Schichtgrundwasser ist möglicherweise stärker aufstaubfähig. Es sollte entsprechend der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes Baden-Württemberg auf Beitenegrassvitität untersucht werden.
3. Das Landesdenkmalamt weist auf die Meldepflicht von Bodenfunden hin. (§ 20 DSchG).
4. Die Dachflächen auf den Grundstücken, die direkt an die öffentliche Grünfläche entlang dem Wassergraben angrenzen, müssen direkt in den Wassergraben entwässert werden.
5. Das Autobahnbetriebsamt Heilbronn weist in seiner Stellungnahme vom 04.09.1997 darauf hin, daß im Plangebiet Immissionen von der BAB A 6 feststellbar sein können. Es werden deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.
6. Gasversorgung:
Das Bebauungsgebiet wird von der Badenwerk AG mit Erdgas erschlossen. Damit die farbigen Straßen nicht gleich wieder aufgegraben werden müssen und um Verkehrsbehinderungen zu vermeiden, wenigen Gashausanschlußleitungen bis ca. 1 m auf die Grundstücke für Wärmebelastung vorgestreckt, soweit diese zum Zeitpunkt der Erschließung feststegen. Diese Leitungen dürfen nicht überfaßel werden und sind von Bäumen und fest eingebauten Pflanzenkübeln freizuhalten.
7. Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwasserschneidung wird gem. § 37(4) Wassergesetz für Baden-Württemberg mit Stand vom 01.01.1998 hingewiesen.

Die am 15.11.98 erfolgte Berlage wird nicht beanstandet
Ng.Landratsamt
Ng.Bauamt
Ng.Bauamt 10.12.98

KIRCHARDT-BERWANGEN LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN ITTLINGER GRABEN

Für den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster (Stand Mai 1997).

MOSER
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
und Bausachverständiger
74080 Heilbronn, Limesstr. 9
Tel.07131/50209 u Fax 5235-97

26.07.1997 Mo
Dat.reg. Mosler

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB	am 16.12.1989
Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB	am 18.01.1990
Als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB	am 16.04.1990 / 04.09.1996
Auslegung bekannt gemacht gem. § 3(2) BauGB	am 06.06.1990
Ausgelegt gem. § 3(2) BauGB	vom 18.09.1996 bis 18.10.1996 / 07.10.1997
Satzung - beschlossen gem. § 10 BauGB	am 15.11.1997
- angezeigt gem. § 11 BauGB dem Landratsamt Heilbronn	am 12.12.1997
- nicht beanstandet gem. § 11 BauGB	am 12.1.1998
Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB	am 12.2.1998

Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Teil des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates der Gemeinde Kirchardt vom 15.11.1997 überein.

Kirchardt, 11.11.1997

Kübler, Bürgermeister

i.V. Kirchardt, den 12.2.1998

Kübler, Bürgermeister