



**TEXTTEIL:**

- A. Rechtsgrundlagen**  
 1. Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i.d.F.d. letzten Änderung  
 2. Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) i.d.F.d. letzten Änderung  
 3. Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)  
 4. Landesbauordnung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) i.d.F.d. letzten Änderung  
 5. Gemeindeordnung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) i.d.F.d. letzten Änderung
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)**
- 1.1 Das Baugebiet wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (siehe Planeintrag) erklärt:  
 Zum Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)  
 Zum eingeschränkten Industriegebiet (Gle) (§ 9 BauNVO)  
 Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.
- Im Gle sind folgende Betriebe zulässig:  
 Betriebe des Eisen-, Blech-, Stahl- und Metallwarengewerbes, sowie des Maschinenbaues, jeweils in geschlossenen Hallen und Betriebsarten, bei denen der Lärmpegel nicht höher liegt als bei den vorgenannten. Desweiteren sind alle Betriebe nach § 8 BauNVO einschließlich § 8(3) BauNVO zulässig.
- 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)  
 1.2.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO); siehe Planeintrag  
 1.2.2 Nebenanlagen (§ 14 BauVO)  
 Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gebäude für öffentliche Versorgung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
 1.2.3 Pflanzzwang (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 Alle im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen (Laubbäume und -sträucher) zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Als Baumarten können z. B. Vogelbeere, Ahorn, Ulme, Akazie und Obstbäume bzw. einheimische Laubgehölze (keine Koniferen) gepflanzt werden. Nicht anwachsende oder abgehende Gehölze sind zu ersetzen.  
 Die Pflanzungen sollen im Pflanzstreifen von ca. 1,50 m Abstand vorgenommen werden. Im Abstand von ca. 10 m sollen mindestens ein Hochstamm, im Abstand von 30 m sollen Gruppen mit je vier bis sechs Hochstämmen gepflanzt werden. Die Zwischenräume sollen mit Sträuchern ausgepflanzt werden.  
 1.2.4 Pflanzzwang (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 Etwa entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan sind Bäume als hochwachsende Einzelbäume (Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb) zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Als Baumarten können z. B. Vogelbeere, Ahorn, Ulme, Akazie und Obstbäume bzw. einheimische Laubgehölze gepflanzt werden (keine Koniferen).
- 1.2.5 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)  
 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenze auf einer Breite von ca. 35 cm zulässig (z. B. Hinterbeton, Randsteine und Rabatten).
- C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 74 LBO)**
- 2.1 Dachgestaltung im Dorfgebiet (MD)  
 Die Dachneigung ergibt sich aus dem Planeintrag, Dachaufbauten sind zulässig.
- 2.2 Gemäß LBO § 74 Abs. 1 Nr. 1 max. Gebäudehöhe (GH) für das Gle-Gebiet 9,00 m, andere gewerbliche bauliche Anlagen max. 12,00 m, von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche.
- D. Hinweise**
- 3.1 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen entsprechenden oder widersprechenden ortsrechtlichen Regelungen außer Kraft.
- 3.2 Die Überbauung der im Erdreich verlegten Kabel ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen unzulässig.
- 3.3 Zwischen den spannungsführenden Leiterteilen aller über das Industriegebiet führenden Leitungen und den zu errichtenden Gebäuden ist entsprechend VDE-Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterteilen, jeweils ein Mindestabstand von 3 m bei einer DN > 15 Grad, bei solchen mit flachem oder flach geneigtem Dach <= 15 Grad von 5 m einzuhalten. Der Mindestabstand vom unteren Leiterteil bis zur Straße muss mindestens 7 m und zu sonstigem Gelände mind. 6 m betragen.
- 3.4 Bei Vollzug der Planung können bisher unbekanntes Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DschG).
- 3.5 Alle häuslichen und betrieblichen Abwasser sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten und unterliegen den örtlichen Satzungen.
- 3.6 Einfahrten und Eingänge sind so anzulegen, dass kein Wasser vom Grundstück auf die Straße fließen kann.
- 3.7 Hinsichtlich einer Wohnbebauung im MD-Gebiet wird darauf hingewiesen, dass vom benachbarten Gle-Gebiet Beeinträchtigungen ausgehen können, die das Wohnen stören. Daher wird empfohlen zum Schutz gegen solche Einwirkungen Vorkehrungen durch entsprechende Grundrissgestaltungen, Lärmdämmungsmaßnahmen (Fensterverglasung) usw. zu treffen.
- 3.8 Hinsichtlich des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnung Berwangen (weitere Schutzzone III, festgestellt mit Rechtsverordnung des Landratsamt Heilbronn vom 19.12.1985), wird vor allem auf die Einhaltung des § 2 der Rechtsverordnung hingewiesen.
- 3.9 Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserluftrabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.
- Verfahrensvermerk**
- Aufstellungsbeschluss (§ 2(1) BauGB) am 17.03.2014
  - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2(1) BauGB) am 27.03.2014
  - Beschluss über die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung (§§ 3(1), 4(1) BauGB) am 12.05.2014
  - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB) vom 22.05.2014
  - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4(1) BauGB) vom 19.05.2014
  - Auslegungsbeschluss (§ 3(2) BauGB) am 17.11.2014
  - Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3(2) BauGB) am 20.11.2014
  - Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB) vom 01.12.2014 bis 02.01.2015
  - Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4(2) BauGB) vom 16.01.2015 bis 16.02.2015
  - Satzungsbeschluss am 16.03.2015
  - Wirksamwerden des Bebauungsplans und Bekanntmachung der Genehmigung (§ 6(5) BauGB) am .....
- Zur Beurkundung  
 Kirchartd, den .....
- Bürgermeister Kreiter

**ZEICHENERKLÄRUNG:**

- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- | DORFGEBIET             |                        | INDUSTRIEGEBIET (eingeschränkt)  |                                  |
|------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Art des Baugebietes    | Zahl der Vollgeschosse | Art des Baugebietes              | Zahl der Vollgeschosse           |
| MD                     | II                     | Gle                              | II                               |
| Grundflächenzahl - GFZ | Grundflächenzahl - GFZ | Grundflächenzahl - GFZ           | Grundflächenzahl - GFZ           |
| Dachform - SD          | Bauweise               | Baumassenzahl - BMZ              | Baumassenzahl - BMZ              |
| Dachneigung            |                        | Zahl der Vollgeschosse           | Zahl der Vollgeschosse           |
|                        |                        | max. 9,0 m max. Gebäudehöhe (GH) | max. 9,0 m max. Gebäudehöhe (GH) |
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
  - Gle Industriegebiete (eingeschränkt) (§ 9 BauNVO)
  - Nutzungsabtrennung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
  - Baugrenze
  - SD, ND Dachform, Satteldach, geneigtes Dach
  - Neigung siehe Planzeichnung
  - Firstausrichtung
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Öffentliche Parkfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- ⚡ Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- oberirdische Leitung 20 KV
  - unterirdische Leitung 20 KV
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Parkanlage
  - Verkehrsgrünfläche
  - Sportplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung Anpflanzung von Bäumen
  - Anpflanzen von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des Geltungsbereichs

<b>PLANMEHRFERTIGUNG</b> Eberstadt, 05.08.2020  Dipl.-Ing. Andreas Braun Beratender Ingenieur BDB IM WIDIENGRUND 2/2 TEL 07134 - 5103 - 225 74248 EBERSTADT FAX: 07134 - 5103 - 226		
<b>PLANINFORMATION</b> GEMEINDE / GEBIRKUNG <b>KIRCHARDT / BERWANGEN</b>		
<b>PLAN</b> <b>BEBAUUNGSPLAN</b>		
<b>TITEL</b> <b>INDUSTRIE BERWANGEN 1. ÄNDERUNG</b>		
<b>DATUM</b> <b>12.05./17.11.2014/16.03.2015</b>	<b>STAND</b> <b>ENTWURF</b>	<b>MASSSTAB</b> <b>1 : 1000</b>
<b>PLANVERFASSER</b> LANDRATSAMT HEILBRONN BAUEN, UMWELT UND PLANUNG LERCHENSTRASSE 40 TEL: 07131 - 994 - 420 FAX: 07131 - 994 - 83 - 420 EMAIL: BAUEN-UMWELT-PLANUNG@LANDRATSAMT-HEILBRONN.DE		