



Textteil mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

A. Rechtsgrundlagen
 1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i.d. Fassung der letzten Änderung.
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) i.d. Fassung der letzten Änderung.
 3. Planzonenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).
 4. Landesbauordnung (LBO) vom 08.06.1995 (GBl. S. 617) i.d. Fassung der letzten Änderung.

B. Aufhebung
 Alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen
 In Ergänzung zu den Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
 WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)
 GRZ Grundflächenzahl = 0,4

3. Höhe der baulichen Anlagen
 (§ 16 (2) 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)
 Gebäudehöhe
 Von der max. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehende Außenwand und Unterkante Dachpferde) max. 6,3 m.
 Firsthöhen von der max. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First max. 8,0 m.
 Die Gebäudehöhe ist am Hauptgebäude zu messen. Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen unter-, aber nicht überschritten werden.

4. Bauweise
 (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)
 Offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser entsprechend dem Planskizzen.

5. Nebenanlagen
 (§ 14 BauNVO)
 Verfahrenstechnische Gartengerätehöhen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind.
 Dies gilt auch für fermetotechnische Anlagen.

6. Stellplätze und Garagen
 (§ 21 a BauNVO, § 12 BauNVO und § 9 (1) 4 BauGB)
 Überdachte Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Parallel zur Straße errichtete überdachte Stellplätze und Garagen müssen von der Straße einen Mindestabstand von 1,0 m haben.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 (1) 20 BauGB)
 Parkplätze, separat geführte öffentliche Fußwege, Stellplätze und Vorfahrten sowie Garagenzufahrten und Vorflächen dürfen nur wasserundurchlässig befestigt werden, z.B. Rasengittersteine, Pflastersteinen, kleinformatige Pflasterungen mit wasserundurchlässigen Fugen, wasserbunndeckende Decken o.ä.

8. Anpflanzungen
 (§ 9 (1) 25 a BauGB)
 Einzelbäume:
 Im Sinne der Planzeichnung sind hochwachsende, heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
 Bäume auf den Grundstücken:
 Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Dabei müssen je Grundstück mindestens die Hälfte der Bäume Obstbäume sein. Diese Festsetzung gilt unbeschadet der Festsetzungen nach 8.1. und 8.3.
 Flächige Anpflanzungen:
 Die flächigen Anpflanzungen sind im Sinne von Strauchbüschen analog der Planzeichnung mit hochwachsenden, heimischen, standortgerechten Obstbäumen zu bepflanzen. Dabei ist je angefangene 75 m² Pflanzfläche mindestens 1 Obstbaum zu pflanzen.

9. Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton
 (§ 9 (1) 26 BauGB)
 Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützwerke (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 allgemein zulässig, ebenso die zur Bewältigung der Höhenunterschiede zu den Straßen notwendigen Böschungen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)
 a) Dachform und Dachneigung:
 Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 38 °.
 b) Dachdeckung:
 Die Dachdeckung der Satteldächer sind nur Tonziegel oder ziegelähnliche Formate aus anderen Materialien zulässig.
 Die Verwendung der Dächer zur Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig und wird empfohlen.
 c) Dachgauben:
 Die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/4 der Traufbreite, die Summe der Dachgaubenlängen je Traufseite darf max. 1/3 der Traufbreite betragen.
 Dachgauben müssen vom Giebel mindestens um das 1 1/4 -fache Maß der Fensterhöhe, mindestens jedoch 1,5 m abgerückt sein.
 Der obere Anschluss der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muss mindestens 1,0 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

2. Antennen
 (§ 74 (1) 4 LBO)
 Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne/Verkabelung möglich ist.
 Ausgenommen davon sind Satellitenantennen, wenn sie zu ihrer Umgebung farblich keinen Kontrast bilden.
 Wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne/Verkabelung nicht möglich ist, ist je Einzelhaus nur eine Außenantennenanlage zulässig.

3. Niederspannungsfreileitungen
 (§ 74 (1) 5 LBO)
 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

4. Unbebaute Flächen, Vorgärten
 (§ 74 (1) 3 LBO)
 Falls Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, müssen sie von den befestigten Verkehrsflächen mindestens 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.

5. Einfriedigungen entlang der Grenzen zu den Straßen
 (§ 74 (1) 3 LBO)
 Tolle Einfriedigungen sind nur bis 0,1 m Höhe zulässig. Ausgenommen sind Stützmauern nach C.1. 9, die 2/3 der Einschnitthöhe, jedoch max. 1,0 m hoch sein dürfen.
 Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie mind. 1,5 m hinter der Straßengrenze errichtet werden und durch Büsche oder Hecken verdeckt sind.

6. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser
 (§ 74 (3) LBO)
 Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist in Zisternen (min. 6 m³ Behälterinhalt) auf den Grundstücken zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden.
 (Es wird angeregt, dieses Wasser auch für Bereiche im Haushalt, bei denen auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann, zu verwenden. Dabei sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.)

III. Hinweise

Wasserdruck
 Wegen des geringen Wasserdruckes empfiehlt sich für Gebäude oberhalb der Geländeoberfläche von 250 m ü. NN die Verwendung von Spülkästen und nicht von Druckspülern.

Bauen im Bereich der 110 KV-Freileitung
 Innerhalb des Schutzstreifens der 110 KV-Freileitung gelten für bauliche Anlagen eingeschränkte Bauhöhen. Es können nur solche Gebäude mit Dachdeckung nach DIN 4102 Teil 7 errichtet werden, bei denen die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 bei Dachneigung > 15° von 3 m und Flachdach oder flach geneigtem Dach < 15° von 5 m zu den bei größtem Durchhang ruhenden ausgeschwungenen Leitersellen eingehalten werden.

Bei den Bauvorhaben, wo das Grundstück vom Freileitungstreifen berührt wird, ist die EnBW am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. In den Schritten der Antragspläne ist die Bauwerkshöhe, bezogen auf m ü. NN anzugeben.

Der Bereich des Mastes NR. 1230/059 ist, bezogen auf dessen Eckstele, im Abstand von 6 m von Hochbauten aller Art und von unterirdischen leitfähigen Systemen freizuhalten.

Bei den im Freileitungsschutzstreifen zu pflanzenden Baum- und Strauchgehölzen sind nur solche kleinkronige Arten vorzusehen, die später wegen des einzuhaltenden Mindestabstandes nach DIN VDE 0210 von 2,5 m keine Rückschnitte erfordern.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen müssen Erschwernisse in Kauf genommen werden. Um vor Baubeginn im Sinne der Unfallverhütung und der Betriebssicherheit der Leitung unterweisen zu können, hat sich der Architekt oder verantwortliche Bauherr rechtzeitig an EnBW Regional AG, Stuttgart, Tel. 0711/12 80 - 1, zu wenden. An der Baustelle wird dann festgelegt, welche Baumaschinen und sonstige Bauhilfsmittel aufgrund des zu den ruhenden ausgeschwungenen Leitersellen einzuhaltenden Schutzabstandes nach DIN VDE 0105 eingesetzt werden können.

Denkmalschutz
 Sollen im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG).

Schutz des Mutterbodens
 Mutterboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.

Grundwasserschutz
 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig.

Geotechnik
 Das Plangebiet befindet sich nach geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Gipskeuper-Formation, die teilweise von Hangfläch mit Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind.
 Verkarstungserscheinungen (wie Dolinen oder kleinräumig uneheliche Baugrundverhältnisse) sind bedingt durch Gipslösung im Untergrund nicht auszuschließen. Eine Betrachtung von Daten des hochauflösenden Digitalen Geländemodells ergibt konkrete Hinweise auf die Existenz einer solchen Karstsenke am nördöstlichen Rand des Plangebietes.
 Etwas oberflächennahes Schichtgrundwasser kann u.U. erhöhte Sulfatgehalte aufweisen und dann beton-aggressiv wirken.
 Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwund (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
 Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 werden daher empfohlen.

ZEICHENERKLÄRUNG:

WA Allgemeines Wohngebiet

TH max. Maximale Traufhöhe

FH max. Maximale Firsthöhe

0,4 Grundflächenzahl

E offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

SD / DN Satteldach / Dachneigung

Baugrenze

Firststrichtung

Fahrbahn

Gehweg / Fußweg

Parkplatz

110 KV-Freileitung

Schutzstreifen

Öffentliche Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
Grundflächenzahl		
Bauweise		Dachform / Dachneigung

Verfahrensvermerke:

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB vom: 11.07.07
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) 2 BauGB vom: 19.07.07
- Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 18.10.07 (Beteiligungstermin 25.10.07 - 26.11.07)
- Auslegungsbeschluss vom: 10.12.07
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
 5.1 Bekanntmachung am 13.12.07
 5.2 Auslegungsfrist vom: 20.12.07 - 21.01.08
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB vom: 26.02.08 *genehmigt vom Landratsamt Heilbronn am 23.03.2008*
- Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 10 BauGB am: 1. APR. 2008

Zur Beurkundung
 Kirchardt, den 1. APR. 2008
 Bürgermeister Köhler

KIRCHARDT-BOCKSCHAFT

BEBAUUNGSPLAN "Fuchsloch III"

mit Erläss von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

Landratsamt Heilbronn
 Planungsamt
 74064 Heilbronn
 Tel.: 07131 / 994-420 Fax: 07131 / 994-83420
 e-mail: Planungsamt@landratsamt-heilbronn.de

Maßstab 1 : 500

Gefertigt: 08.10.2007 / 28.01.2008 / 26.02.2008

Am Berwanger Weg links