| | | |
|---|---|---|
| Ⓐ | WA | I |
| | 0,4 | - |
| | - | a1 |
| | SD,DN 25-30° | |
| Ⓑ | WA | II.1 |
| | 0,4 | - |
| | - | a1 |
| | SD,DN 25-30° | |
| Ⓒ | WA | II.1 |
| | 0,4 | - |
| | - | a1 |
| | SD,DN 25-35° | |
| Ⓓ | WA | II.2 |
| | 0,4 | - |
| | - | a2 |
| | SD,DN 25-35° | |
| Ⓔ | WA | II.3 |
| | 0,4 | - |
| | - | a1 |
| | SD,DN 25-30° | |
| Ⓕ | WA | II.3 |
| | 0,4 | - |
| | SD,DN 25-35° | |
| Ⓖ | MI | II.3 |
| | 0,4 | - |
| | SD,DN 25-35° | |
| Ⓗ | MI | II.1 |
| | 0,4 | - |
| | - | a1 |
| | SD,DN 25-35° | |

# 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 28.11.1983 (GBl. S.770, berichtigt 1984 S.599), zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl. S.426)

B. **AUFHEBUNGEN**
Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.
Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan "Hinter den Dorfgärten", rechtskräftig seit dem 10.09.1965, und den Bebauungsplan "Hinter den Dorfgärten 1.Änderung", rechtskräftig seit dem 21.04.1978.

C. **FESTSETZUNGEN**
In Ergänzung der Planzeichnung samt Zeichenerklärung wird festgesetzt:

C.1 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 UND § 20(1) BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse darf gem. § 16(6) BauNVO ausnahmsweise um ein Vollgeschoß überschritten werden, wenn die zulässige Geschoßfläche nicht überschritten wird.
Voraussetzungen hierfür sind:
1. daß es sich bei dem überschreitenden Vollgeschoß um ein Dachgeschoß handelt, das gem. § 2(5) LBO nur deshalb als Vollgeschoß zählt, weil sich über ihm ein sogenanntes "oberstes Geschoß" befindet.
2. daß die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

2. GEBÄUDEHÖHEN IN DER FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF 1
(§ 16 und § 18 BauNVO)
Von der im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluß der Wand: maximal 10,0 m.

3. ABWEICHENDE BAUWEISEN (§ 22(4) BauNVO)
3.1 ABWEICHENDE BAUWEISE a1:
Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit max. 20 m Gebäudelänge.
3.2 ABWEICHENDE BAUWEISE a2:
Wie offene Bauweise, maximale Gebäudelänge 20 m.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind der Nutzung des Grundstückes dienende untergeordnete Nebengebäude bis max. 40 qm Grundfläche auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen hinter den Wohngebäuden (von den Erschließungsstraßen aus gesehen) ausnahmsweise zulässig.

5.1 FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF 1 (§ 9(1)5 BauGB)
Zulässig sind Verwaltungsgebäude, Schule, Sport- u. Festhalle, Hallenbad, Kindergarten, Bauhof, u.a. diesen Zwecken entsprechende Gebäude und Anlagen.

5.2 FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF 2 (§ 9(1)5 BauGB)
Zulässig sind Evangelisches Gemeindehaus, Pfarrhaus u.a. kirchlichen Zwecken entsprechende Gebäude und Anlagen.

6. ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9(1)4 BauGB)
Überdachte Stellplätze müssen von den Straßen min. 3,0 m abgerückt sein.

C.2 **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 73 LBO) -**

1. DÄCHER (§ 73(1)1 LBO)
a) Dachdeckung:
Für die Deckung der Satteldächer sind nur Tonziegel oder ziegelähnliche Formate aus anderen Materialien mit ziegelroten bis rotbraunen, nicht glänzenden Farbtönen zulässig.
b) Dachgauben:
Die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/4 der Trauflänge, die Summe der Dachgaubenlängen je Traufseite darf max. 1/2 der Trauflänge betragen.
Dachgauben müssen vom Ortgang min. um das 1 1/2-fache Maß der Fensterhöhe, min. jedoch 1,5 m, abgerückt sein.
Der obere Anschluß der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muß min. 1,0 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

2. TRAUFHÖHEN (§ 73(1)7 LBO)
2.1 Von der im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut:
bei Z = I max. 3,5 m auf min. 2/3 jeder Trauflänge
bei Z = II.3 max. 6,2 m auf min. 2/3 jeder Trauflänge
Nebengebäude gem. C.1.3 max. 2,5 m

2.2 Von dem im Mittel gemessenen festgelegten Gelände am bergseitigen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von bergseitiger Wand mit Dachhaut
bei Z = II.1 max. 3,5 m auf min. 2/3 der Trauflänge
bei Z = II.2 max. 5,0 m auf min. 2/3 der Trauflänge

Von dem im Mittel gemessenen festgelegten Gelände am talseitigen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von talseitiger Wand mit Dachhaut
bei Z = II.1 max. 6,2 m auf min. 2/3 der Trauflänge
bei Z = II.2 max. 7,0 m auf min. 2/3 der Trauflänge

D. **HINWEISE**

1. Bei einer Erweiterung des Friedhofes sind die §§ 2 bis 4 Bestattungsgesetz zu beachten.

2. 20 kV-Freileitung des Badenwerkes:
Zwischen den Leiterseilen der Freileitung und zu errichtenden Gebäuden ist bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen für Gebäude mit Dachneigungen größer 15° jederzeit ein Mindestabstand von 3,0 m und bei Dachneigungen kleiner/gleich 15° ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.
Der Abstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muß mind. 7,0 m und bis zum sonstigen Gelände mind. 6,0 m betragen.

3. Baugrundbeschaffenheit:
Das Geologische Landesamt hat in seinem Schreiben vom 25.08.1993 auf mächtige Auffüllungen nördlich des Friedhofes hingewiesen, da hier Lößlehm für eine Ziegelei abgebaut wurde.
Leichter und schwerer Fels der Bodenklassen 6 und 7 wird nur in tiefen Baugruben des südöstlichen Plangebietes angeschnitten. Im Bereich der ehemaligen Lehmgrube werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen angeraten.
Für Baumaßnahmen mit tieferem Eingriff in den Untergrund sind hydrogeologische Voruntersuchungen erforderlich.

4. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen (§ 20 DSchG).

# ZEICHENERKLÄRUNG

**PLANUNGSRECHT (§ 9 BauGB)**

| | | |
|---|---|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet | § 4 BauNVO |
| MI | Mischgebiet | § 6 BauNVO |
| H 10,0 | Maximale Gebäudehöhe (s.Textteil C.1.2) | § 16 und § 18 BauNVO |
| II | Zahl der Vollgeschosse - max. | § 16 und § 20(1) BauNVO |
| 0,4 | Grundflächenzahl - max. | § 19 BauNVO |
| a1,a2 | Abweichende Bauweisen (s.Textteil C.1.3.1 u. C.1.3.2) | § 22(4) BauNVO |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | § 16(5) BauNVO |
| | Baugrenze | § 23(3) BauNVO |
| | Stellung der baulichen Anlagen: Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude | § 9(1)2 BauGB |
| | Fläche für den Gemeinbedarf 1 (s.Textteil C.1.5.1) | § 9(1)5 BauGB |
| | Fläche für den Gemeinbedarf 2 (s.Textteil C.1.5.2) | § 9(1)5 BauGB |
| | Verkehrsflächen | § 9(1)11 BauGB |
| | Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: und Anschluß: | § 9(1)11 BauGB |
| P | Parkplatz | |
| | Grünfläche | |
| | Ein- und Ausfahrtsverbot | |
| | Versorgungsleitung: | § 9(1)13 BauGB |
| | 20 kV-Kabel | |
| | 20 kV-Freileitung | |
| | Öffentliche Grünfläche: Friedhof | § 9(1)15 BauGB |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9(7) BauGB |

**BAUORDNUNGSRECHT (§ 73(1)1 LBO)**

| | |
|---|---|
| SD | Satteldach |
| DN | Dachneigung |
| | Dominierende Firstrichtung der Hauptgebäude |

GEMEINDE KIRCHARDT LANDKREIS HEILBRONN

# BEBAUUNGSPLAN HINTER DEN DORFGÄRTEN, 2. ÄNDERUNG

Für den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster (Stand Juli 1992)


MOSER
Ingenieurbüro für Vermessung und Bauleitplanung
74076 Heilbronn, Paulinenstr. 23
Tel. 07131 / 10061 Fax 164672
14.06.1993 / 03.03.1994
Dipl.Ing (FH) Walter Moser


| | | |
|---|---|---|
| Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB | | am 8.5.1992 |
| Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB | | am 14.5.1992 |
| Als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB | | am 3.3.1994 |
| Auslegung bekannt gemacht gem. § 3(2) BauGB | | am 7.4.1994 |
| Ausgelegt gem. § 3(2) BauGB | vom 18.4.94 | bis 20.5.94 |
| Satzung - beschlossen gem. § 10 BauGB | | am 30.6.94 |
| - angezeigt gem. § 11 BauGB dem Landratsamt Heilbronn | | am 8.9.94 |
| - nicht beanstandet gem. § 11 BauGB | | am 7.10.94 |
| Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB | | am 20.10.94 |

Die am 30.06.94 erlassene Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 (3) GB).
Heilbronn, den 07.10.94
Landratsamt
Schnaidt

**Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates der Gemeinde Kirchardt vom 30. Juni 1994 überein.**

**Kirchardt, den 19. Oktober 1994**

Köhler, Bürgermeister