ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHT (§ 9 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MI/E	Mischgebiet, eingeschränkt (s. Textteil C.1.1.1.)	§ 6 BauNVO
2 / 4 WE	Einzel- und Doppelhäuser dürfen nur 2 bzw. 4 Wohnungen haben	§ 9(1)6 BauGB
H1, H2, H3 FH TH	Maximale Gebäudehöhen (s. Textteil C.1.2.2.) Firsthöhe Traufhöhe	§ 16 und § 18 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl - max. (s. Textteil C.1.3.)	§ 19 BauNVO
g	Geschlossene Bauweise	§ 22(3) BauNVO
a1, a2, a3, a4	Abweichende Bauweise (s. Textteil C.1.4.)	§ 22(4) BauNVO
EFH	Erdgeschoßfußbodenhöhe (s. Textteil C.1.2.1.)	§ 9(2) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16(5) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	§ 16(5) BauNVO
	Baugrenze	§ 23(3) BauNVO
	Stellung der baulichen Anlagen	§ 9(1)2 BauGB
St	Flächen für Stellplätze (s. Textteil C.1.6.)	§ 9(1)4 BauGB
TGa	Tiefgaragenein- und ausfahrt	§ 9(1)4 BauGB
	Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten (s. Textteil C.1.7.)	§ 9(1)5 BauGB
	Flächen für Sportanlagen: Schulsport	§ 9(1)5 BauGB
	Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: Fahrbahn, Gehweg / Fußweg / Radweg gemischte Nutzung, Parkplatz, Grünfläche, Feldweg	§ 9(1)11 BauGB
	Ein- und Ausfahrtsverbot	
24,58 / 250,0	Höhenlage der Verkehrsfläche	§ 9(2) BauGB
	Versorgungsfläche: Trafostation	§ 9(1)12 BauGB
	Versorgungsleitung, unterirdisch	§9(1)13 BauGB
	Fläche für die Abfallentsorgung: Containerstandort	§ 9(1)14 BauGB
	Öffentliche Grünfläche: Parkanlage, Kinderspielplatz	§ 9(1)15 BauGB
	Private Grünflächen: Gärten	§ 9(1)15 BauGB
	Leitungsrecht für das Badenwerk	§ 9(1)24 BauGB
	Fläche zur Errichtung eines Lärmschutzwalles	§ 9(1)24 BauGB
	Fläche für bauseits notwendige Lärmschutzvorkehrungen (s.Textteil C.1.9.)	§ 9(1)24 BauGB
	Anpflanzung Einzelbaum (s. Textteil C.1.10.1.)	§ 9(1)25a BauGB
	Flächige Anpflanzung (s. Textteil C.1.10.2.)	§ 9(1)25a BauGB
	Erhaltung Einzelbaum	§ 9(1)25b BauGB
	Flächen mit Erhaltung von Anpflanzungen	§ 9(1)25b BauGB
Straße	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers Abgrabung, Aufschüttung	§ 9(1)26 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74(1) LBO)

SD	Satteldach
WD	Walmdach
SWD	Spitzwalmdach
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
Die Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.
Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan "Hinter den Dorfgärten, 2. Änderung", rechtskräftig seit dem 20.10.1994.

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 MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO), EINGESCHRÄNKT (§ 1(4)2 BauNVO)
Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

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 um bis zu 1,0 m nach unten abgewichen 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, einzuhalten auf min. 2/3 jeder Traufläng e: 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 ausgeführten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluß der Wand, einzuhalten auf min. 2/3 jeder Traufläng e: min. 5,5 m, max. 6,5 m.
FIRSTHÖHEN:
Von der ausgeführten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum First als Höchstgrenze: max. 10,5 m.

2.2.3 FESTSETZUNG H3:
TRAUFHÖHEN:
Von der ausgeführten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluß der Wand, einzuhalten auf min. 2/3 jeder Traufläng e: min. 5,5 m, max. 6,5 m.
Ausnahme: ausgehend von der jeweiligen westlichen Grundstücksgrenze, bzw. von der westlichen Baugrenze darf die Traufhöhe auf einer Gebäudebreite von min. 2,5 m höchstens 4,0 m betragen.
FIRSTHÖHEN:
Von der ausgeführten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum First als Höchstgrenze: max. 10,5 m.

3. GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

3.1 GRUNDFLÄCHE IM QUARTIER C
Im Quartier C darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen gem. § 19(4)1-3 BauNVO um max. 75 v.H. überschritten werden, sofern die allgemein zulässigen Überschreitungen von 50 v.H. (§ 19(4)3 BauNVO) durch Tiefgaragen überschritten werden, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut sind.
Voraussetzungen hierfür sind, daß
- diese Tiefgaragen min. 0,6 m erdüberdeckt sind,
- diese Tiefgaragen nur notwendige Stellplätze haben, die durch die Bebauung des Baugrundstückes verursacht sind,
- keine oberirdischen Garagen errichtet werden.

3.2 GRUNDFLÄCHE IM QUARTIER F
Im Quartier F darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze gem. § 19(4)1 BauNVO um max. 100 v.H. überschritten werden, sofern die Stellplätze wasserdurchlässig befestigt sind.

4. ABWEICHENDE BAUWEISEN (§ 22(4) BauNVO)

4.1 ABWEICHENDE BAUWEISE a1: Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit höchstens 15 m Länge.

4.2 ABWEICHENDE BAUWEISE a2: Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit höchstens 25 m Länge.

4.3 ABWEICHENDE BAUWEISE a3: Wie offene Bauweise, zulässig sind Hausgruppen mit höchstens 20 m Länge.

4.4 ABWEICHENDE BAUWEISE a4: Wie offene Bauweise, max. Gebäudelänge 70 m.

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

6. GARAGEN U. STELLPLÄTZE (§ 9(1)4 BauGB I.V. mit § 12(4) BauNVO)

6.1 Im Quartier C sind die notwendigen Stellplätze nur in Geschoßen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig, sofern keine Flächen für Stellplätze festgesetzt sind.
Ausnahme: Bei der Errichtung von Reihenhäusern sind oberirdische Garagen und Stellplätze zulässig.

6.2 Im Quartier F sind Stellplätze nur auf der festgesetzten Fläche zulässig.

7. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9(1)5 BauGB)
Zulässig ist ein Kindergarten und andere, sozialen und kulturellen Zwecken dienenden, öffentliche Einrichtungen (z. B. Jugendräume, Vereinsräume, Räume für Erwachsenenbildung) sowie eine zweckentsprechende Wohnung.

8. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG (§ 9(1) 20 BauGB)

8.1 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.

8.2 Tiefgaragen müssen mit min. 0,6 m Erde überdeckt und begrünt werden.

9. BAUSEITS NOTWENDIGER LÄRMSCHUTZ (§ 9(1)24 BauGB)
Im festgesetzten Gebiet sind zum Schutz vor dem Verkehrslärm der B 39 Sinsheimer Straße an den Gebäuden zusätzliche, passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen. Die hierzu erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile sind in den Anlagen 4 u. 5 des Gutachtens des Ingenieurbüros Schaechterle und Stiebrand vom 17.07.1997 dargestellt.

10. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)

10.1 Einzelbäume:
Im Sinne der Planzeichnung sind hochstämmige, nicht feuerbrandgefährdete, heimische, standortgemäße Laubbäume zu pflanzen.

10.2 Flächige Anpflanzungen:
Die flächigen Anpflanzungen sind in lebhaftem Wechsel gruppenhaft mit hochwachsenden, nicht feuerbrandgefährdeten, heimischen, standortgemäßen Laubbäumen zu bepflanzen, davon müssen min. 50 % hochstämmige Obstbäume sein. Abstand zwischen den Pflanzgruppen min. 10m, max. 20 m. Mindestens 1/3 der nicht von Bäumen bedeckten Fläche ist mit heimischen, nicht feuerbrandgefährdeten, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen

10.3 Bäume auf den Baugrundstücken:
Auf jedem Baugrundstück ist, unabhängig von den Bäumen gem. 10.1 u. 10.2, je angefangene 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, nicht feuerbrandgefährdeter, hochstämmiger, standortgemäßer Laubbaum zu pflanzen. Je Baugrundstück müssen davon min. 50 % hochstämmige Obstbäume sein.

11. 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:
Für die Dachdeckung der Hauptgebäude sind 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.

1.2 Dachgauben:
Die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/4 der Traufläng e, die Summe der Dachgaubenlänge je Traufseite darf max. 1/2 der Traufläng e betragen. Dachgauben müssen vom Ortgang min. 1,0 m abgerückt sein.
Der obere Anschluß der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muß min. 0,6 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

2. FASSADEN (§ 74(1)1 LBO)

2.1 Material und Farbgebung:
Fassaden sind zu verputzen oder mit Holzfassaden zu verkleiden. Teilbereiche aus Stein sind zulässig. Grelle Farbtöne, glänzende und lichtreflektierende Materialien sind nicht zulässig.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie dem Sinngehalt dieser Festsetzungen entsprechen und das Ortsbild nicht stören.
Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur zulässig, wenn sie nicht glänzen oder lichtreflektieren.

2.2 Gliederung:
Straßenseitige Gebäudefassaden sind spätestens nach 12 m durch Wandversprünge 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.

3. UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGÄRTEN (§ 74(1)3 LBO)
Falls Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen genehmigt werden, müssen sie von den befestigten Verkehrsflächen min. 1,5 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 Einfriedigungen sind nur bis 0,3 m Höhe zulässig. (Ausgenommen sind Stützmauern, die 2/3 der Einschnittshöhe, jedoch max.1,0 m hoch sein dürfen.)
Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie min. 1,5 m hinter der Grenze der Verkehrsfläche errichtet werden und durch Büsche oder Hecken verdeckt sind.
Einfriedigungen haben von Feldwegen 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. Je 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)
Hinweis: 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 (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.)

D. HINWEISE

1. Auf die Meldepflicht zufälliger Bodenfunde gem. § 20 DschG wird hingewiesen (Stellungnahme Landesdenkmalamt Baden-Württemberg vom 9.12.1996).

2. Das Geologische Landesamt Baden-Württemberg weist darauf hin, daß bei Unterkellerungen, die in den tieferen Untergrund reichen, der Lößlehm weiche Konsistenz besitzen kann und damit ungünstige Baugrundeigenschaften auftreten können (Stellungnahme vom 3.12.1996).

3. Das Autobahnbetriebsamt Heilbronn weist in seiner Stellungnahme vom 20.08.1997 darauf hin, daß im Plangebiet Immissionen von der BAB A 6 feststellbar sein können. Es werden deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

4. Gasversorgung:
Das Bebauungsgebiet wird von der Badenwerk AG mit Erdgas erschlossen. Damit die fertigen Straßen nicht gleich wieder aufgegraben werden müssen und um Verkehrsbehinderungen zu vermeiden, werden Gashausanschlußleitungen bis ca. 1 m auf die Grundstücke für Wohnbebauung vorgestreckt, soweit diese zum Zeitpunkt der Erschließung festliegen. Diese Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind von Bäumen und fest eingebauten Pflanzenkübeln freizuhalten.

Die am 26.11.1997 erlassene Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB).
Landratsamt
Heilbronn, den 01. April 1998
Schneider

GEMEINDE KIRCHARDT **LANDKREIS HEILBRONN**

BEBAUUNGSPLAN LUG

Für den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster (Stand Mai 1993).

MOSER
Ingenieurbüro für Vermessung und Bauleitplanung GmbH
74080 Heilbronn, Limesstraße 9
Tel.07131 / 9220-0 Fax 9220-20

28.07.1997/10.11.1997
Dipl.Ing. Walter Moser

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB	am	26.2.96
Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB	am	14.3.96
Als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB	am	28.7.97
Auslegung bekannt gemacht gem. § 3(2) BauGB	am	24.8.97
Ausgelegt gem. § 3(2) BauGB vom 1.9.97	bis	1.10.97
Satzung - beschlossen gem. § 10 BauGB	am	26.11.97
- angezeigt gem. § 11 BauGB dem Landratsamt Heilbronn	am	18.02.98
- nicht beanstandet gem. § 11 BauGB	am	01.04.98
Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB	am	09.04.98

Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Teil des Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates der Gemeinde Kirchardt vom 26.11.1997 überein.
Kirchardt, 27.11.1997
Kübler, Bürgermeister

B.Kirchardt, den 20.04.98

.....
Bürgermeister