



KIRCHARDT

Wir leben Europa!

GEMEINDE KIRCHARDT

LANDKREIS HEILBRONN

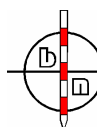
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN SCHNECKENBERG II

TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 30.04.2020

Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



**VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH**

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226

TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. S. 587) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.
Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Schneckenberg“, rechtskräftig seit dem 25.06.1970.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 9(3) BauGB)

1.1 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind Höchstgrenzen.
(Die EFH-Höhen werden im Planentwurf ergänzt.)

1.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

- **Bei Dächern mit einer Dachneigung größer 20°:**

Traufhöhe TH:

Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand als Höchstgrenze, einzuhalten auf min. 2/3 jeder Trauflänge: 6,7 m.

Firsthöhe FH:

Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum First als Höchstgrenze: 11,0 m.

- **Bei Dächern mit einer Dachneigung bis höchstens 20°:**

Gebäudehöhe GH:

Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum obersten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut) als Höchstgrenze: 9,0 m.

2. ABWEICHENDE BAUWEISEN (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(4) BauNVO)

Abweichende Bauweise a1:

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15,0 m Länge.

Abweichende Bauweise a2:

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel-, Doppel- und Hausgruppen mit höchstens 30,0 m Länge.

Abweichende Bauweise a3:

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15,0 m Länge und Hausgruppen mit höchstens 30,0 m Länge.

3. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9(1) 6 BauGB)**
 In den Quartieren A und C sind je Einzelwohnhaus max. 3 Wohnungen, je Doppelwohnhauhälfte max. 2 Wohnungen und je Reihenhaushaus max. 1 Wohnung zulässig.
 In den Quartieren B sind je Einzelhaus, je Doppelhaus und je Hausgruppe max. 6 Wohnungen zulässig.
4. **GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**
 Überdachte Stellplätze und Garagen müssen von der Straße einen Mindestabstand von 1,5 m haben.
5. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) 20 BauGB)**
 - 5.1 **Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien**
 Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (Blei, Kupfer, Zink) ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
 - 5.2 **Wasserdurchlässige Beläge**
 Stellplätze sind so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser versickern kann. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässiger Pflasterung o. ä. zu erstellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
 - 5.3 **Insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes**
 Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
6. **BAULICHE MASSNAHMEN FÜR DEN EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIEN INSBESONDERE SOLARENERGIE (§ 9(1) 23b BauGB)**
 Im gesamten Plangebiet sind bei Hauptgebäuden die Flachdächer bzw. flach geneigten Dächer (Dachneigung kleiner 15 °) zu mind. 50 % und die stärker geneigten Dächer (Dachneigung 15 ° und größer) zu mind. 40% mit Solaranlagen zu versehen und zu nutzen. Auf Dachflächen kleiner als 50 m² müssen keine Solaranlagen aufgebracht werden.
7. **ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)**
 - 7.1 **Einzelbäume:**
 Im Sinne der Planzeichnung sind hochstämmige, heimische, standortgemäße Laubbäume zu pflanzen.
 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von min. 10/12 cm zu pflanzen. Die nachfolgenden Artenlisten sind zu beachten.
 - 7.2 **Flächige Anpflanzung FA**
 In den Flächen sind flächige Anpflanzungen mit gebietsheimischen Sträuchern vorzunehmen.
wird im Entwurf ergänzt
 - 7.3 **Artenlisten**
werden im Entwurf ergänzt
8. **MASSNAHMEN ODER FLÄCHEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1a) BauGB)**
wird im Entwurf ergänzt

9. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(1)26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbawerke (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.

D. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Auf die Meldepflicht von möglichen Funden nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

2. Grundwassererschließung

Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 37(4) Wassergesetz Baden-Württemberg).

3. Niedrigenergiebauweise

Im Sinne des lokalen Immissions- und Klimaschutzes wird empfohlen, die geplanten Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen.

4. Bodenschutz

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (s. auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (z. B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe, etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

5. Regelmäßige Mahd und Gehölzrodung im Vorfeld der Bebauung

Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten in den Bau- und Erschließungsflächen ist die krautige Vegetation im künftigen Baufeld vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

Gehölze, die für die Bebauung entfallen müssen, sind im Zeitraum von Oktober bis Februar zu roden. Das Schnittgut ist abzuräumen.

Aus § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

E. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

F. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Schneckenberg“, rechtskräftig seit dem 25.06.1970.

G. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. DÄCHER und FASSADEN (§ 74(1)1 LBO)

Grelle Farbtöne, glänzende und lichtreflektierende Materialien sind außer für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nicht zulässig.

Dächer von Hauptgebäuden, Nebengebäuden oder Garagen mit einer Dachneigung unter 8° sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht mit Solaranlagen versehen sind. Die Substratdicke muss min. 10 cm betragen (§9(1)20 BauGB).

2. GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 74(1)3 LBO)

Die Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Flächen) sind zu mindestens 30 % als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung der Vorgärten als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist unzulässig. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

Die übrigen Grundstücksflächen, die weder für die Bebauung noch für die Anlage von Stellplätzen benötigt werden, müssen zu mindestens 50 % mit offenem oder bewachsenen Boden als Grünflächen angelegt und unterhalten werden.

3. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSLÄCHEN (§ 74(1)3 LBO)

Tote Einfriedigungen an der Grenze der Verkehrsfläche sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Höhere tote Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie min. 1,5 m hinter der Grenze der Verkehrsfläche errichtet werden und durch Büsche oder Hecken verdeckt sind.

Lebende Einfriedigungen an der Grenze der Verkehrsfläche sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig.

4. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74(1)5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

5. RETENTIONSZISTERNEN (§ 74(3)2 LBO)

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts ist das Niederschlagswasser von Dachflächen zu sammeln und nur gedrosselt abzuleiten. Dazu ist eine Retentionszisterne mit einer Größe min. 6 m³ (davon min. 3 m³ Rückhaltevolumen) zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 37(1) und § 74(2)2 LBO)

Für Wohnungen wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze erhöht. Hierbei werden Stellplätze, die nur durch Überfahrt eines anderen Stellplatzes angefahren werden können (sogenannte „gefangene“ Stellplätze), nicht angerechnet.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am

Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse nach § 13 a (3) Nr. 1 BauGB mit Hinweis zur Verfahrensführung nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung von Zeit und Ort, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann gem. § 13 a (3) BauGB am

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB am

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB am

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom bis

Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB am

Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB am

Ausfertigung: Kirchartd, den

.....
Bürgermeister Kreiter

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB am

Zur Urkunde: Kirchartd, den

.....
Bürgermeister Kreiter