



KIRCHARDT-BERWANGEN

LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ITTLINGER GRABEN, 1. ÄNDERUNG

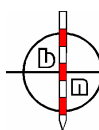
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13a BauGB

TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 16.10.2017 / 19.02.2018

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der seit 23.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) 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 „Ittlinger Graben“, rechtskräftig seit dem 20.02.1998.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 MISCHGEBIET EINGESCHRÄNKT MI/E (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1(5) BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

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

2.1 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind Höchstgrenzen.

2.2 GEBÄUDEHÖHE H (§ 16 und § 18 BauNVO)

TRAUFHÖHEN:

Von der ausgeführten 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: max. 4,0 m.

FIRSTHÖHE:

Von der ausgeführten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum First als Höchstgrenze: max. 8,0m.

3. ABWEICHENDE BAUWEISE a (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(4) BauNVO)

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

4. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
(§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

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

5. **OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG (§ 9(1)20 BauGB)**

Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten und -vorflächen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflasterrasen, breitfugigen Pflasterungen, wassergebundenen Decken oder ähnlichem.

6. **ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)**

6.1 **Einzelbäume:**

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, nicht feuerbrandgefährdeter, heimischer, standortgemäßer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7. **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.

D. HINWEISE

1. Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Römische Siedlung/Villa Rustica (Nr. 3). 1957 wurden beim Hausbau Teil einer Jupitergigantensäule gefunden, die auf die Existenz eines römischen Gutshofs im Umfeld hinweist. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Auf die Meldepflicht von möglichen Funden nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Deshalb sollten frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers eine Baggersondage in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/ Dokumentationen im Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherrn, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich bei Sondage archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 RP Stuttgart die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

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

- 3.** Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit. Darunter schließen sich die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) an.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene und lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösungen im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offene oder lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 4.** Im Sinne des lokalen Immissions- und Klimaschutzes wird empfohlen, die geplanten Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

E. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

F. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Ittlinger Graben“, rechtskräftig seit dem 20.02.1998.

G. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. DÄCHER (§ 74(1)1 LBO)

1.1 Dachdeckung:

Für die Dachdeckung der Satteldächer sind nur Tonziegel oder ziegelähnliche Formate aus anderen Materialien mit Farbtönen von ziegelrot bis braun zulässig. Ausnahmen von Format und Farbe können zugelassen werden, wenn eine auf Dauer unauffällige Wirkung gesichert ist.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Art und Farbe der Dachdeckung einheitlich auszuführen.

1.2 Dachgauben:

Die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/4 der Trauflänge, die Summe der Dachgaubenlänge je Traufseite darf max. 1/2 der Trauflänge 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 Spalierre, 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 VERKEHRSLÄCHEN (§ 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.
- 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 (Satellitenempfangsanlagen), 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)**
Sind für Neubauten nicht zulässig.
- 7. STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 37(1) und § 74(2)2 LBO)**
Für Wohnungen wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze erhöht.
- 8. ZISTERNEN (§ 74(3)2 LBO)**
Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist in Zisternen mit mind. 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 anerkannten Regeln der Technik zu beachten).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB	am 20.03.2017
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB	am 20.03.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse nach § 13a (3) Nr. 1 BauGB mit Hinweis zur Verfahrensführung nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB	am 30.03.2017
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. § 13a (3) BauGB	am 30.03.2017
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB	am 20.11.2017
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	am 16.10.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB	am 09.11.2017
Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB	vom 17.11.2017 bis 18.12.2017
Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB	am 19.02.2018
Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB	am 19.02.2018

Ausfertigung: Kirchartd, den

.....
Bürgermeister Kreiter

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

Zur Urkunde: Kirchartd, den

.....
Bürgermeister Kreiter