

KIRCHARDT-BOCKSCHAFT

LANDKREIS HEILBRONN

# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FUCHSLOCH IV

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13b BauGB

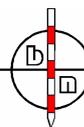
## TEXTTEIL

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

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungsrechtliche Festsetzungen werden aufgehoben.

## C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1(6)1 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 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 GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

##### 2.2.1 TRAUFHÖHEN TH:

Von der maximal zulässigen 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: siehe Planeinschrieb.

##### 2.2.2 FIRSHÖHE FH:

Von der maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum First als Höchstgrenze: siehe Planeinschrieb

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

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 17,0 m Länge.

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

Verfahrensfreie Gartengerätehütten 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 fernmeldetechnische Anlagen.

**5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Überdachte Stellplätze und Garagen müssen von der Straße einen Mindestabstand von 1,0 m haben.

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

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

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

**7.1 Einzelbäume:**

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche min. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Dabei müssen je Grundstück min. die Hälfte der Bäume Obstbäume sein. Diese Festsetzung gilt unbeschadet der Festsetzung nach C.7.2

**7.2 Flächige Anpflanzungen:**

Die flächigen Anpflanzungen sind im Sinne von Streuobstwiesen mit hochwachsenden, heimischen, standortgerechten Obstbäumen zu bepflanzen. Dabei ist je angefangene 70 m<sup>2</sup> Pflanzfläche min. 1 Obstbaum zu pflanzen.

**8. 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, ebenso die zur Bewältigung der Höhenunterschiede zur Straße notwendigen Böschungen.

## D. HINWEISE

1. Wasserdruck:  
Wegen des geringen Wasserdrucks empfiehlt sich für Gebäude oberhalb von 250 m ü. NN die Verwendung von Spülkästen und nicht von Druckspülern.
2. Auf die Meldepflicht von möglichen Funden nach § 20 DSchG wird hingewiesen.
3. Mutterboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
4. Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 37(4) Wassergesetz Baden-Württemberg).
5. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.  
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der Umgebung bekannt.  
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 bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen
6. Im Sinne des lokalen Immissions- und Klimaschutzes wird empfohlen, die geplanten Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen.
7. Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.
8. Der Schutzstreifen der südlich an das Plangebiet angrenzend verlaufenden Erdgashochdruckleitung ragt ca. 1 m in die Baugrundstücke hinein. Dort dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden und die Auflagen und Bedingungen der terranets bw GmbH sind zu beachten.

# 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

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden aufgehoben.

## 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. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

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

#### 1.2 Dachgauben und Quergiebel:

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.

#### 1.3 Dachform:

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 38° zulässig.

Bei Doppelhäusern sind Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.

#### 1.4 Firstrichtung:

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist parallel zu den eingetragenen Richtungspeilen zu wählen. Abweichungen bis zu 25° sind zulässig.

### 2. UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGÄRTEN (§ 74(1)3 LBO)

Falls Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen genehmigt werden, müssen sie von den befestigten Verkehrsflächen min. 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.

**3. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRS-  
FLÄCHEN (§ 74(1)3 LBO)**

Tote Einfriedigungen sind nur bis 0,1 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.

**4. 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.

Wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung nicht möglich ist, ist je Einzel- und je Doppelhaus nur eine Außenantennenanlage zulässig.

**9. 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 m<sup>3</sup> 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 24.07.2017
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB	am 24.07.2017
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 27.07.2017
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 27.07.2017
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 beschlossen 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