



KIRCHARDT

*Wir leben Europa!*

GEMEINDE KIRCHARDT

LANDKREIS HEILBRONN

# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN WIMPFENER GRUND ERWEITERUNG 1. ÄNDERUNG

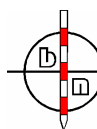
VEREINFACHTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 BauGB

## TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 05.03.2021

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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- 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.

## C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9(1) BauGB und BauNVO) In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB)

#### 1.1 Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1(5) u. § 1(6)1 BauNVO)

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach § 9(3)2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 16(2)1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

GRZ entsprechend Planeinschrieb

#### 2.2 Baumassenzahl BMZ (§ 16(2)2 BauNVO i.V.m. § 21 BauNVO)

BMZ entsprechend Planeinschrieb

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

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise a festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

### 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Einzeichnungen der Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

### 5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9(1)4 BauGB, § 12(1) BauNVO, § 23(5) BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 6. ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1)11 BauGB)

Der Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche darf nur an einer Stelle auf einer Breite von maximal 7 m erfolgen. Direkt anfahrbare Stellplätze sind mitzurechnen. Aus nachweisbar betrieblichen Gründen sind auch zwei Zufahrten mit je max. 7 m Breite zulässig.

7. **FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG (§ 9(1)12 u. § 9(1)14 BauGB)**  
Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen (Gasleitung, Abwasserleitungen)  
entsprechend Planzeichnung
8. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1)20 BauGB)**  
**Beschichtung mineralischer 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.  
**Wasserdurchlässige Beläge**  
Stell- und Lagerplätze sind so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser versickern kann. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o.ä. zu erstellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.  
**Getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser**  
Unbelastetes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen wird separat über die im Bebauungsplan vorgesehenen Gräben, Rinnen oder Rohrleitungen abgeleitet.  
**Beleuchtung des Gebiets**  
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 unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Auf der dem Haftenwald zugewandten Seite ist die Beleuchtung der Gebäude unzulässig.
9. **MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9(1)21 BauGB)**  
GFLR1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Kirchartd  
GFLR2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der terranets bw GmbH
10. **FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)**  
**Baum und Strauchpflanzungen im Industriegebiet**  
Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen. Außerdem ist je sechs Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die Bäume für die Stellplätze können auf die Bäume je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> angerechnet werden.  
Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen.  
Die Sträucher sind in Gruppen als Gebüsche zu pflanzen, eine naturnahe Wuchsform ist anzustreben.  
Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gewerbenutzung zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

## Artenlisten

### Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher / Feldhecke	Laubbäume
<b>Acer campestre (Feldahorn)</b>	●	○
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
<b>Betula pendula (Hängebirke) *</b>		●
<b>Carpinus betulus (Hainbuche) *</b>	●	●
<b>Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)</b>	●	
<b>Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)</b>	●	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	
<b>Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)</b>	●	
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
<b>Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)</b>	●	
<b>Prunus spinosa (Schlehe)</b>	●	
<b>Quercus petraea (Traubeneiche) *</b>	●	●
<b>Quercus robur (Stieleiche) *</b>	●	●
<b>Rosa canina (Echte Hundsrose)</b>	●	
Salix caprea (Salweide)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus domestica (Speierling)		●
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *	●	●
<b>Ulmus minor (Feldulme)</b>	●	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das deutsche Hügel- und Bergland sein.

Bei den mit „\*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

**Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus aucuparia „Fastigiata“	Eberesche
Sorbus aucuparia „Rossica Major“	Eberesche
Sorbus aucuparia var. edulis	Eberesche

**Artenliste 3: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Westhof s Glorie“	Esche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta“	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

**Artenliste 4: Obstbaumsorten**

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Schöner aus Berwangen, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelsb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

## D. HINWEISE

### 1. KULTURDENKMAL gem. § 2 DSchG

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Neolithische und hallstattzeitliche Siedlungen.

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Durch Rettungsgrabungen und Sondageschnitte (zuletzt 2008) sind in dem Areal jungsteinzeitliche und eisenzeitliche Siedlungsreste nachgewiesen.

An der Erhaltung des ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden.

Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG).

### 2. GRUNDWASSERERSCHLIESSUNGEN

Auf die Möglichkeit hoch stehenden sowie eventuell betonangreifenden Grundwassers wird hingewiesen.

Gemäß § 37(4) Wassergesetz sind unvorhergesehene Grundwassererschließungen dem Umweltschutzamt, Landratsamt Heilbronn, anzuzeigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde ebenfalls rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

### 3. GASLEITUNG TERRANETS BW GMBH

Im Bereich der bestehenden Gasleitung ist beiderseits der Rohrachse ein Schutzstreifen von je 3 m einzuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der terranets-Anlagen beeinträchtigen oder gefährden. Jegliche Inanspruchnahme des 6 m breiten Schutzstreifens der Anlagen der terranets bw GmbH bedarf im Vorfeld einer Regelung in technischer und rechtlicher Hinsicht. In ungesicherten Geländeabschnitten ist ein Überfahren des 6 m breiten Schutzstreifens mit Schwerlast nicht zulässig. Vor Errichtung neu geplanter Überfahrten über die Anlagen der terranets bw GmbH müssen diese für die zu erwartenden Zusatzlasten gesichert und geschützt werden.

Die Auflagen und Technischen Bestimmungen der terranets bw GmbH sind zu beachten und einzuhalten. Ggf. sind Sicherungsmaßnahmen an den terranets-Anlagen erforderlich.

### 4. GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich nach geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Gipskeuper-Formation, die von Löß, Lößlehm oder Junger Talfüllung mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Verkarstungserscheinungen, wie Erdfälle oder kleinräumig deutlich unterschiedliche Baugrundverhältnisse, bedingt durch unterirdische Gipsgesteinslösung können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Insbesondere innerhalb der Jungen Talfüllung ist ein geringer Flurabstand denkbar. Das Grundwasser kann u.U. erhöhte Sulfatgehalte

aufweisen und dann betonaggressiv wirken. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffen Verwitterungsboden ist im gesamten Plangebiet zu rechnen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 werden daher empfohlen.

## **5. 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 (siehe 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.

## **6. BAUFELDVORBEREITUNG**

Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten in den Gewerbe-, Industrie- 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.

Auf § 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), mehrfach 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.

## **G. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)**

**In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:**

### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74/1)1 LBO)**

**Dachform:** Freie Dachform

**Fassaden:** Fassaden mit leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

### **2. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG VON ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 74(1)3 LBO)**

Tote Einfriedigungen über 0,3 m Höhe sind nur zulässig, wenn sie mindestens 1,0 m hinter der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zurückgesetzt und durch Begrünung verdeckt sind.



## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB	am 01.03.2021
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB	am 01.03.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse nach § 2(1) BauGB mit Hinweis zur Verfahrensführung nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB	am 11.03.2021
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	am 19.04.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB mit Hinweis zur Verfahrensführung nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB	am 29.04.2021
Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB	vom 06.05.2021 bis 04.06.2021
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB	am 03.05.2021
Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB	am 13.09.2021
Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB	am 13.09.2021

Ausfertigung: Kirchartd, den .....

.....  
Bürgermeister Kreiter

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB	am 16.09.2021
--------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

Zur Urkunde: Kirchartd, den .....

.....  
Bürgermeister Kreiter