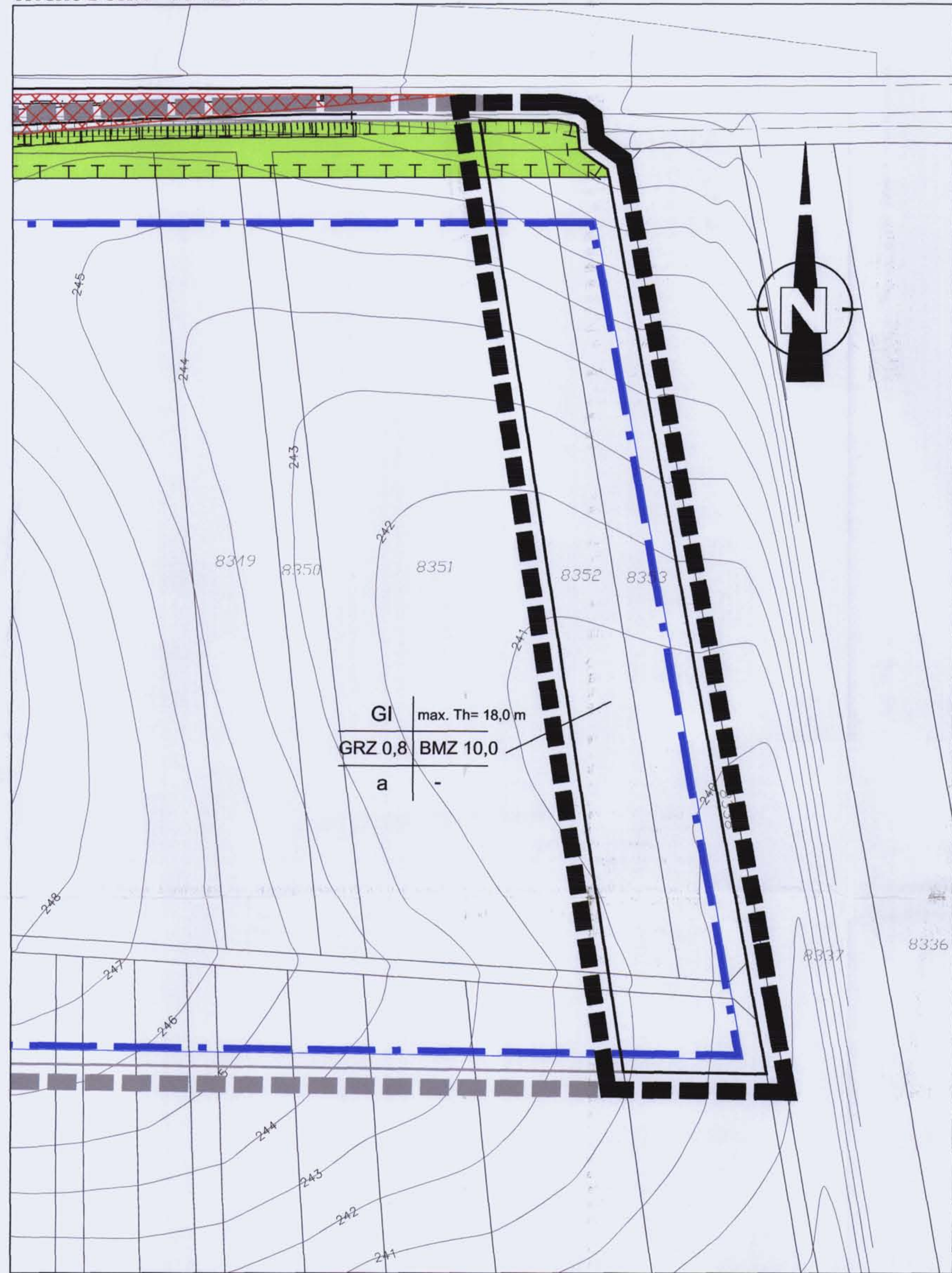
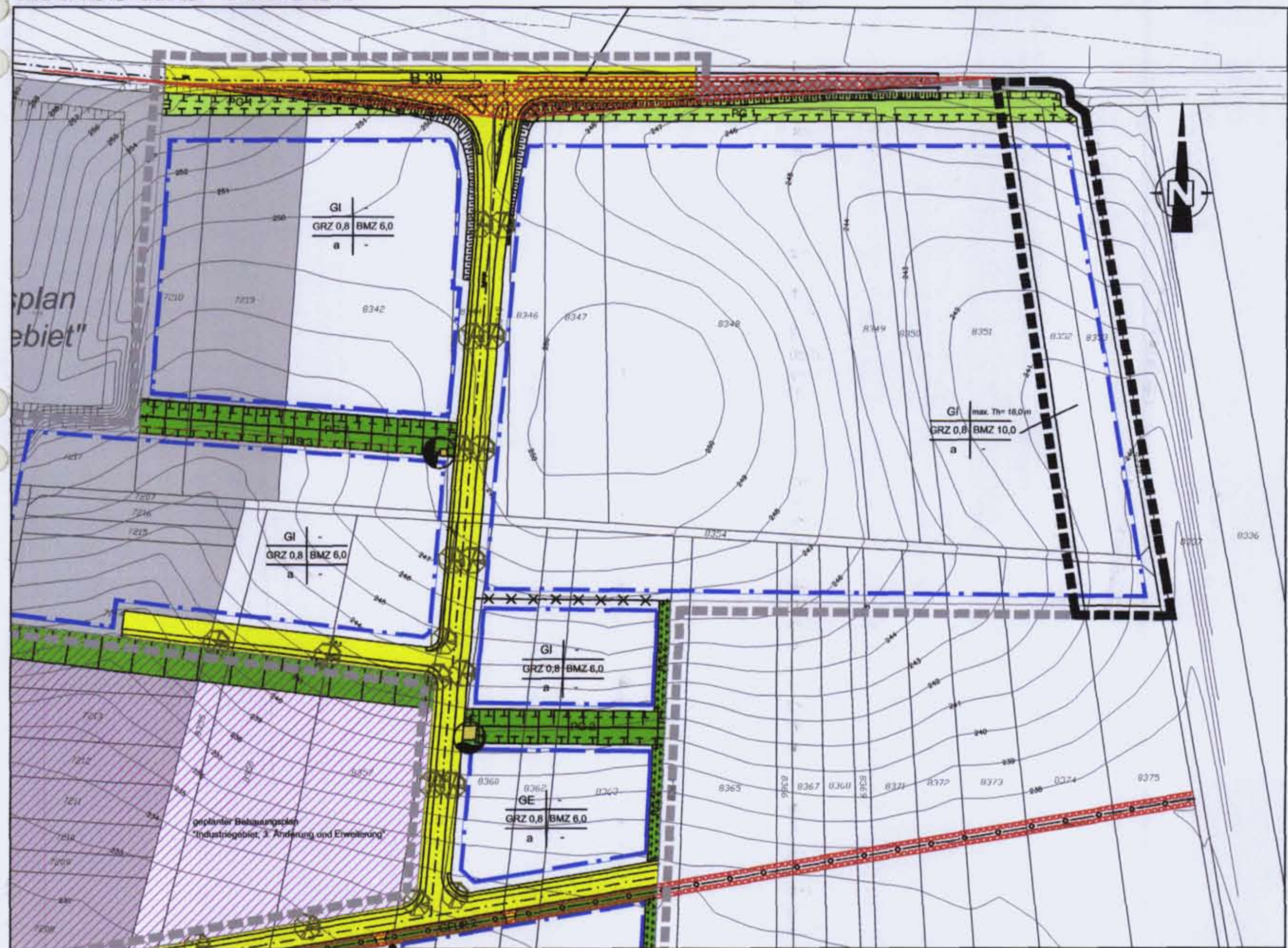


Maßstab 1:1000



Maßstab 1:2500



Textteil

mit Erlaß von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i. d. Fassung der letzten Änderung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) i. d. Fassung der letzten Änderung
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)
4. Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) i. d. Fassung der letzten Änderung

B. Aufhebung

Alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu den Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

GI - Industriegebiet gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 9 (3) Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

GE - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO

Zulässig sind nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Die Anlagen nach § 8 (2) 3 und 4 sind nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Die Ausnahme nach § 8 (3) 2 und 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

GRZ - Grundflächenzahl gem. § 16 (2) 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO

GRZ entsprechend Planeinschrieb

BMZ - Baumassenzahl gem. § 16 (2) 2 BauNVO i.V.m. § 21 BauNVO

BMZ entsprechend Planeinschrieb

3. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

a - abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbegrenzung

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

Baugrenze entsprechend Planzeichnung

5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (1) BauNVO, § 23 (5) BauNVO)

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

6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Sichtflächen im Straßenraum (vgl. Planzeichnung) sind Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,80 m Höhe unzulässig. Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume.

7. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

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

8. Flächen für die Ver- und Entsorgung

(§ 9 (1) Nr. 12-14 BauGB)

Entsorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) entsprechend Planzeichnung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (Gasleitung, Abwasserleitungen) entsprechend Planzeichnung

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Ableitung von Dachwässern und sonstigen unbelasteten Oberflächengewässern hat im Sinne einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung über die im Plan vorgesehene Gräben, Rinnen oder Rohrleitungen sowie Retentionsflächen zu erfolgen.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

GFLR 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe "Oberes Eisental"

GFLR 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland

LR 3 Leitungsrecht zugunsten EnBW und des Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe "Oberes Eisental"

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Pflanzgebot für Stellplatzanlagen

Ebenere Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je sechs Stellplätze mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger, heimischer Baum gem. Artenempfehlung (siehe unten) gepflanzt wird.

PG 1: Pflanzgebot für Einzelbäume

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind zweireihig versetzt standortgerechte, hochstämmige, heimische Laubbäume gem. Artenempfehlung (siehe unten) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

PG 2: Flächiges Pflanzgebot (Eingrünung des Plangebietes und Böschungflächen)

Die gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und standortgerechten, hochstämmigen, heimischen Laubbäumen gem. Artenempfehlung (siehe unten) zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Artenempfehlung zum Pflanzgebot und zur Einfriedigung

Bäume:

Hochstämmige von Apfel, Birne, Kirsche u. a. Steinobst;

Jeweils in Wild- und Veredelungsformen: Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuss.

Sträucher:

Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Hecken- und Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Felsenrose, Liguster, Hainbuche, Kriechkiefer, Spierstrauch, Weigelle, Forsythie, Bauernjasmin, Holunder.

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 (1) Nr. 28 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind teilweise Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich (vgl. Planzeichnung)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform: Freie Dachform

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

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Innerhalb eines 20 m breiten Streifens entlang der B 39, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, sind von der Straße aus sichtbare Werbeanlagen nicht zulässig.

3. Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Tote Einfriedungen 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.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 1,0 m, mit Anpflanzungen (Hecken ...) ein Mindestabstand von 1,50 m gegenüber dem angrenzenden Feldweg (Flst.Nr. 8338) eingehalten werden.

III. Hinweise

Im Bereich der geplanten Bebauung ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Durch Luftbildprospektionen sind mögliche Siedlungsreste bekannt geworden (archäologische Verdachtsfläche).

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).

Gemäß § 37 (4) Wassergesetz sind unverzügliche 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.

Im Bereich der bestehenden Gasleitung ist beiderseits der Rohrtrasse ein Schutzstreifen von je 3 m einzuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der GVS-Anlagen beeinträchtigen oder gefährden. Die Auflagen und Technischen Bedingungen der GVS sind zu beachten und einzuhalten. Ggf. sind Sicherungsmaßnahmen an den GVS-Anlagen erforderlich.

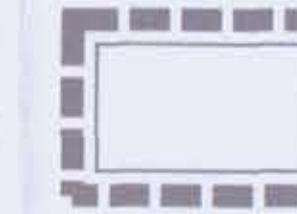
Geotechnik
Das Plangebiet befindet sich nach geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Gipskeuper-Formation, die von Löss, Lößlehm oder Junger Talfüllung mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Verkarstungserscheinungen, wie Erdfälle oder kleinräumig deutlich unterschiedliche 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-schluffigen Verwitterungsboden ist im gesamten Plangebiet zu rechnen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 werden daher empfohlen.

ZEICHENERKLÄRUNG:



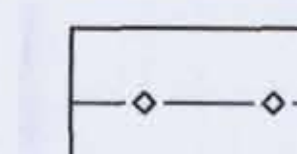
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ("Wimpfener Grund" 1. Änderung)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (Bebauungsplan "Wimpfener Grund")



Baugrenze



Gasleitung



Verkehrsfläche geplant



freizuhaltenes Annäherungssichtfenster 10/210 m



öffentliche Grünfläche



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Aufschüttung



Anpflanzen von Einzelbäumen

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE:

Art der Nutzung	max. Traufhöhe
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Bauweise	-

a = abweichend, im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung

GI = Industriegebiet

GE = Gewerbegebiet

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) 1 BauGB vom: 15.04.2008
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) 2 BauGB vom: 24.04.2008
3. Auslegungsbeschluss vom: 15.04.2008
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
5.1 Bekanntmachung am: 24.04.2008
5.2 Auslegungsfrist vom: 02.05.2008 - 02.06.2008
5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB vom: 07.07.2008
6. Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB am: 10.07.2008

Zur Beurkundung

Kirchardt, den 10.07.2008

Bürgermeister Kübler



GEMEINDE Kirchardt



Bebauungsplan "Wimpfener Grund" 1. Änderung
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB mit Erlaß von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

Maßstab 1 : 1000
1 : 2500

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Planen und Umwelt
74064 Heilbronn
Tel.: 07131 / 994-420 Fax: 07131 / 994-83420
e-mail: Planungsamt@landratsamt-heilbronn.de

Gefertigt: 02.04.2008/07.07.2008