



KIRCHARDT

*Wir leben Europa!*

KIRCHARDT - BERWANGEN

LANDKREIS HEILBRONN

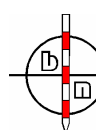
# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜRFELDER WEG

## TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 18.05.2020

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).
- 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 „Industrie Berwangen, 1. Änderung“, Satzungsbeschluss vom 16.03.2015.

## C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

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

#### **INDUSTRIEGEBIET EINGESCHRÄNKT Gl/e (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1(5) und § 1(6)1 BauNVO)**

Zulässig ist der Betrieb eines Bodenumschlagzentrums einschließlich der Logistik zur Lagerung, Behandlung, Verwertung und Beseitigung von nicht gefährlichen Abfällen gemäß der Anlage 2 und Anlage 3 zum Zertifikat mit der Nummer 18062018/2964/555025313 des Entsorgungsfachbetriebs Erdbau Kuhn GmbH & Co KG. Nicht zulässig sind Tätigkeiten mit gefährlichen Abfällen.

Außerdem sind die Betriebe nach § 8(1) und § 8(2) BauNVO zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach § 9(3)1 und § 9(3)2 BauNVO sind nicht zulässig.

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

#### **2.1 MAXIMALE GELÄNDEAUFFÜLLHÖHE (§ 18 BauNVO)**

Geländeauffüllungen im Plangebiet dürfen nur bis zur jeweils festgesetzten maximalen Geländeauffüllhöhe vorgenommen werden.

#### **2.2 MAXIMALE MAUERHÖHEN (§ 18 BauNVO)**

Mauern und ähnliche bauliche Anlagen zur Begrenzung von Schüttboxen oder zur Gliederung und Abgrenzung von Grundstücksbereichen dürfen in einem Abstandsbereich von 6 Metern zum Fürfelder Weg nur bis zu einer Höhe von 2 m über der jeweiligen maximalen Geländeauffüllhöhe errichtet werden. Außerhalb dieses Abstandsbereichs dürfen Stützmauern auf der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 4 m über der jeweiligen maximalen Geländeauffüllhöhe errichtet werden.

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

Für den obersten Punkt von Gebäuden ist die maximale Gebäudehöhe von 222,50 m ü. NN festgesetzt.

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

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.

- 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Einzeichnungen der Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 5. ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1)11 BauGB)**  
Der Anschluss des Plangebiets an die öffentliche Verkehrsfläche darf nur an zwei Stellen auf einer Breite von jeweils maximal 10 m erfolgen.
- 6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) 20 BauGB)**
- 6.1 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.
- 6.2 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.
- 7. 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 m<sup>2</sup> müssen keine Solaranlagen aufgebracht werden.
- 8. ANPFLANZUNGEN ( § 9(1)25a BauGB)**
- 8.1 Bepflanzung des Streifens entlang des Fürfelder Weges**  
Der durchgängig 4 m breite Streifen entlang des Fürfelder Wegs ist zu 25 % als kleine Grünflächen anzulegen. Diese sind gegen Befahren zu sichern und mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Flächenanteil von 25 % ist auf mindestens 3 Teilflächen zu verteilen.  
Zudem sind 25 % der Ansichtsflächen der Stützmauern, die die höherliegenden Gle-Flächen abfangen, mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen.  
Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme in der Gle-Fläche zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.
- 8.2 Flächige Anpflanzung**  
In der Pflanzgebotsfläche ist kein Geländeauftrag oder -abtrag zulässig. Ausgenommen davon ist der Bereich des Regenrückhaltebeckens und ein 3 m breiter Bereich entlang der überbaubaren Fläche.  
Das Regenrückhaltebecken im Osten der Fläche ist als Erdbecken anzulegen. Die Sohle ist mit Saatgut gesicherter Herkunft mit einer Ufermischung für wechselfeuchte Standorte und die Böschung mit Landschaftsrasen einzusäen. Die Fläche um das Becken ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese anzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.  
Nördlich, nordöstlich und östlich des RRB sind insgesamt drei hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu den Grundstücksgrenzen ist dabei ein Abstand von mind. 3 m einzuhalten.

Auf dem rd. 7,5 m breiten Streifen im Süden der Fläche sind zwei 3-4 reihige Feldhecken aus gebietsheimischen Sträuchern von jeweils rd. 50 m Länge zu pflanzen. Zu den Grundstücksgrenzen ist dabei ein Abstand von mind. 2 m einzuhalten.

Pflanz- und Reihenabstände: 1,5 m

Pflanzgröße Sträucher: 2 xv, 60-100 cm.

Die Flächen um die Hecken sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese anzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Der westliche, rd. 40 m breite Teil der Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen. Dazu ist die Fläche mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese anzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

In der Wiese sind hochstämmige Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm zu pflanzen. Bei einem Pflanzabstand von ca. 10 m und einem Abstand von 5 m zu Wegen und sonstigen angrenzenden Flächen sind mindestens 12 Bäume unterschiedlicher Sorten zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust zu ersetzen.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme in der Gle-Fläche zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

### **8.3 Artenlisten**

*Werden im Lauf des Verfahrens noch festgelegt*

## **9. MASSNAHMEN ODER FLÄCHEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1a) BauGB)**

*Werden im Lauf des Verfahrens noch festgelegt*

## **10. 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. 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).

# 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 Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

## F. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Industrie Berwangen, 1. Änderung“, Satzungsbeschluss vom 16.03.2015.

## 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.

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

Die Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den Baugrenzen) sind zu mindestens 25 % als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Der Flächenanteil von 25 % ist auf mindestens 3 Teilflächen zu verteilen.

Stützmauern, die vom Fürfelder Weg aus sichtbar sind, sind zu mindestens 25 % ihrer Ansichtsfläche zu begrünen.

## VERFAHRENSVERMERKE

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

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

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 2(1) BauGB am .....

Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB am .....

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) 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 beschlossen gem. § 10(1) BauGB am .....

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

Ausfertigung: Kirchartdt, den .....

.....  
Bürgermeister Kreiter

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

Zur Urkunde: Kirchartdt, den .....

.....  
Bürgermeister Kreiter