



KIRCHARDT

*Wir leben Europa!*

KIRCHARDT-BERWANGEN

LANDKREIS HEILBRONN

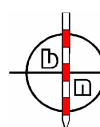
# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ITTLINGER GRABEN II

## TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 04.05.2021

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.  
Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Ittlinger Graben“, rechtskräftig seit dem 19.02.1998.

## C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

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

#### 1.1 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind Höchstgrenzen.

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

##### 1.2.1 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: 4,3 m.

##### 1.2.2 FIRSHÖHE FH:

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

### 2. 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.

### 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 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.


### 4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9(1)2 BauGB)

Die Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude ist parallel zu den eingetragenen Richtungspfeilen zu wählen. Abweichungen bis zu 20° sind zulässig.

### 5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9(1) 6 BauGB)

Je Einzelwohnhaus sind max. 3 Wohnungen zulässig.

Je Doppelwohnhauhälfte sind max. 2 Wohnungen zulässig.

- 6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**  
Überdachte Stellplätze und Garagen müssen von der Straße einen Mindestabstand von 1,5 m haben.
- 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.
- 8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) 20 BauGB)**
- 8.1 Getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser**  
Unbelastetes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen wird separat in Regenwasserkanälen erfasst und den Regenrückhaltebecken im Plangebiet zugeführt und dort zwischengepuffert bevor es dem Vorfluter zugeführt wird.
- 8.2 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.
- 8.3 Wasserdurchlässige Beläge**  
Stellplätze 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.
- 8.4 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.
- 8.5 Öffentliche Grünfläche : Naturnaher Ausbau Gänsäckergraben**  
Der Gänsäckergraben fließt bisher geradlinig und naturfern in West-Ost-Richtung durch das Plangebiet. Er ist innerhalb der zentralen öffentlichen Grünfläche naturnah mit mäandrierendem Verlauf umzugestalten.  
Für den Gänsäckergraben ist ein neues, leicht geschwungenes Bett mit ca. 50 cm Sohlbreite auszuheben. Die Uferböschungen sind mit wechselnden Neigungen als Prall- und Gleitufer zu modellieren. Abschnittsweise ist ein schmales, leicht schräg geneigtes Vorland abzutragen.  
Das Sohlsubstrat des bestehenden Grabens ist, soweit geeignet (Material mit sandigen und kiesigen Komponenten), abzutragen und im neuen Gewässerbett zu verteilen.  
Das alte Bachbett ist zu verfüllen und mit Oberboden anzudecken.  
Die Angaben zur Bepflanzung unter C.9.4 sind zu beachten.

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

### **9.1 Baum- und Strauchpflanzungen in den Grundstücksflächen**

In jedem Baugrundstück mit einer Größe von mehr als 400 m<sup>2</sup> ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang oder Verlust zu ersetzen.

In allen Baugrundstücken sind mindestens 5 % der Grundstücksflächen mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen.

In den Baugrundstücken am Gebietsrand, in denen Flächige Anpflanzungen festgesetzt sind, sind die Baum- und Strauchpflanzungen dort vorzunehmen. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

Die Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Bezug vorzunehmen.

Die nachfolgenden Artenlisten sind zu beachten.

### **9.2 Flächige Anpflanzung FA in den Grundstücksflächen am Westrand**

Ein Bodenauf- oder -abtrag in größerem Umfang ist in diesen Flächen nicht zulässig. Die Flächen sind, soweit es sich nicht bereits um Wiesen handelt, mit Saatgut gesicherter Herkunft als artenreiche Wiese anzusäen.

Zusätzlich zu dem für alle Grundstücke geltenden Pflanzgebot von 1 Baum je Baugrundstück > 400 m<sup>2</sup> ist ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm, zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang oder Verlust zu ersetzen.

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

Außerdem sind weitere 10 % der Flächigen Anpflanzung mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen.

Die Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Bezug vorzunehmen.

Die nachfolgenden Artenlisten sind zu beachten.

### **9.3 Einsaat und Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen**

In den Verkehrsgrünflächen entlang der Erschließungsstraße und an den Fußwegen sind an den im Lageplan eingezeichneten Stellen insgesamt 15 gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume (StU 14/16 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang oder Verlust zu ersetzen.

Die restlichen Pflanzflächen sind mit standortgerechten Bodendeckern und Sträuchern zu bepflanzen oder mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Verkehrsflächen vorzunehmen.

Die nachfolgenden Artenlisten und Saatgutangaben sind zu beachten.

### **9.4 Öffentliche Grünfläche : Naturnaher Ausbau Gänsäckergraben**

Die Uferböschungen sind mit einer Ufermischung gesicherter Herkunft als gewässerbegleitende Hochstaudenflur anzusäen. Sie sind abschnittsweise alle 2-3 Jahre zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. In die Uferböschungen sind in wechselnden Abständen Schwarzerlen als Heister zu pflanzen. Oberhalb des Böschungsbereichs sind auf insgesamt 200 m<sup>2</sup> kleine Strauchgruppen aus gebietsheimischen Sträuchern (2 xv, 60-100 cm) gruppenweise zu pflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen.

Die verbleibenden Flächen der öffentlichen Grünfläche sind als arten- und blütenreiche Wiese mit Saatgut gesicherter Herkunft einzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

An den im Lageplan eingezeichneten Stellen sind 6 hochstämmige Laubbäume (StU 12/14) zu pflanzen.

Die nachfolgenden Artenlisten und Saatgutangaben sind zu beachten.

## 9.5 Artenlisten

### Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

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

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
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

### Empfohlene Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Verkehrsgrünflächen	RSM 7.1.2 Landschaftsrasen – Standard mit Kräuter
Öffentliche Grünfläche	arten- und blütenreiche Wiesenmischung
Gänsäckergaben	Ufermischung (Hochstauden)

Herkunftsgebiet für Saatgut gesicherter Herkunft soll das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein.

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

Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden verbleibt ein Kompensationsdefizit von 246.100 Ökopunkten, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen ist.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches werden den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegel- bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.

Für Verkehrsflächen werden 6030 m<sup>2</sup> neu versiegelt. Bei den Bauflächen sind 8600 m<sup>2</sup> überbaubar. Damit entfallen von den Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich 41,2% auf die Verkehrsflächen und 58,8 % auf die Bauflächen.

## **11. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(1)26 BauGB)**

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauelemente (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**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43(6) Wassergesetz Baden-Württemberg).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächen-gewässer ist unzulässig.

### **3. Niedrigenergiebauweise**

Im Sinne des lokalen Immissions- und Klimaschutzes wird empfohlen, die geplanten Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen.

### **4. 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 (s. 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.

## **5. Vorgezogene Gehölzrodung und regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bebauung**

Die Obstbäume und Gebüsche sind, soweit sie nicht zur Erhaltung festgesetzt wurden, rechtzeitig vor dem Beginn von Baumaßnahmen im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu roden und zu räumen.

Außerdem ist im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten die krautige Vegetation im künftigen Baufeld vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

Alle Ackerflächen des Geltungsbereichs, die von vertikalen Strukturen (Gebäuden) weiter als 60 m entfernt liegen, werden mit Pfosten, an denen Flatterband befestigt ist (Endhöhe von 1,5 m), in einem Raster von 20-25 m überstellt. Diese Maßnahme ist nicht erforderlich, wenn die Bau- und Erschließungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten (Mitte Februar – Anfang August) begonnen und durchgeführt werden.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## **6. Dachflächen**

Dachflächenwasser ist ausschließlich über die Kanalisation in der Straße zu entwässern.

## **7. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden flächig von quartären Lockergesteinen (Löss, holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder 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 Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollten von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Auf die Durchführung einer ingenieurgeologischen Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro wird hingewiesen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.



## **8. Landwirtschaftliche Belange**

Während und nach der Baumaßnahme ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.

# 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. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Ittlinger Graben“, rechtskräftig seit dem 19.02.1998.

## G. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

### 1. DÄCHER und FASSADEN (§ 74(1)1 LBO)

#### 1.1 Dachform

Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig.

Bei festgesetztem Satteldach sind auch höhenversetzte Dachflächen mit unterschiedlicher Dachneigung zulässig, wenn der Versatz am Dachfirst max. 1,5 m beträgt. Bei festgesetztem Walmdach ist auch die Unterform Krüppelwalmdach zulässig. Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind andere Dachformen zulässig.

Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

#### 1.2 Dachdeckung

Grelle Farbtöne, glänzende und lichtreflektierende Materialien sind außer für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nicht zulässig.

#### 1.3 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

Grelle Farbtöne, glänzende und lichtreflektierende Materialien sind außer für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nicht zulässig.

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

Die Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Flächen) sind zu mindestens 30 % als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung der Vorgärten als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist unzulässig. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

Die übrigen Grundstücksflächen, die weder für die Bebauung noch für die Anlage von Stellplätzen benötigt werden, müssen zu mindestens 50 % mit offenem oder bewachsenen Boden als Grünflächen angelegt und unterhalten werden.

**4. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 74(1)3 LBO)**

Tote Einfriedigungen an der Grenze der Verkehrsfläche sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,3 m zulässig. (Ausgenommen sind Stützmauern, die 2/3 der Einschnitthöhe, jedoch max. 1,0 m hoch sein dürfen).

Höhere tote Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie min. 1,5 m hinter der Grenze der Verkehrsfläche errichtet werden und durch Büsche oder Hecken verdeckt sind.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedigungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedigung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.

**4. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74(1)5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

**5. RETENTIONSZISTERNEN (§ 74(3)2 LBO)**

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts ist das Niederschlagswasser von Dachflächen zu sammeln und nur gedrosselt abzuleiten. Dazu ist eine Retentionszisterne mit einer Größe min. 6 m<sup>3</sup> (davon min. 3 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen) zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

**6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 37(1) und § 74(2)2 LBO)**

Für Wohnungen wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze erhöht. Hierbei werden Stellplätze, die nur durch Überfahrt eines anderen Stellplatzes angefahren werden können (sogenannte „gefangene“ Stellplätze), nicht angerechnet.

## 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 beschossen gem. § 10(1) BauGB am .....

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

Ausfertigung: Kirchartd, den .....

.....  
Bürgermeister Kreiter

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

Zur Urkunde: Kirchartd, den .....

.....  
Bürgermeister Kreiter