



GEMEINDE KIRCHARDT

LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN METZGERSRAIN

TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 16.10.2017

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

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 MISCHGEBIET EINGESCHRÄNKT MI/E (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1(5) BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen.
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

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)

- **Bei Dächern mit einer Dachneigung größer 20°:**

Traufhöhe TH:

Von der festgesetzten 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: 6,7 m.

Firsthöhe FH:

Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum First als Höchstgrenze: 11,0 m.

- **Bei Dächern mit einer Dachneigung bis höchstens 20°:**

Gebäudehöhe GH:

Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum obersten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut) als Höchstgrenze: 9,0 m.

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

Abweichende Bauweise a1:

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15,0 m Länge.

Abweichende Bauweise a2:

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 23,0 m Länge.

- 4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9(1) 6 BauGB)**
In den Planbereichen mit der Festsetzung 2 WE sind je Einzelwohnhaus max. 2 Wohnungen und je Doppelwohnhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.
- 5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**
Überdachte Stellplätze und Garagen müssen von der Straße einen Mindestabstand von 1,5 m haben.
- 6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) 20 BauGB)**
- 6.1 Getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser**
Unbelastetes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen wird separat in Regenwasserkanälen erfasst und dem Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes zugeführt und dort zwischengepuffert bevor es dem Vorfluter zugeführt wird.
- 6.2 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.
- 6.3 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.
- 6.4 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.
- 6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**
Vorsorglich sind noch vor der Rodung des großen Obstbaumes an der B 39, am östlich angrenzenden Waldrand zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (Fluglochweite 32 mm) aufzuhängen.
Die Kästen sind für min. 10 Jahre zu unterhalten und jährlich zu reinigen.
- 7. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)**
- 7.1 Baum- und Strauchpflanzungen in den Mischgebietsflächen**
Je angefangene 600 m² Baufläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm zu pflanzen.
Außerdem ist je zehn Stellplätze ein Baum nach den o.g. Vorgaben zu pflanzen. Die Bäume für die Stellplätze können auf die Bäume je angefangene 600 m² angerechnet werden.
Werden in den Baugrundstücken gebietsheimische Bäume erhalten, können diese ebenfalls angerechnet werden.
Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang oder Verlust zu ersetzen.
Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen.
Pflanzabstände: 1,5 m, Pflanzgröße: 2 xv, 60-100 cm.
Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung im jeweiligen Baugrundstück zu vollziehen. Die nachfolgenden Artenlisten sind zu beachten.

7.2 Flächige Anpflanzungen im Süden des Mischgebiets

In den Flächen für das Anpflanzen am Südrand der drei großen Baugrundstücke im Süden ist eine flächige Anpflanzung mit gebietsheimischen Sträuchern vorzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m, Reihenabstände: 1,0 m, Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm.

Die Gehölze sind abschnittsweise alle 10-15 Jahre auf den Stock zu setzen.

Die Pflanzungen können den zu bepflanzenden 5 % der Grundstücksfläche in den drei Baugrundstücken, denen die Pflanzflächen zugeschlagen sind, angerechnet werden.

Die Pflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen. Die nachfolgenden Artenlisten sind zu beachten.

7.3 Verkehrsgrünflächen an der Erschließungsstraße und an Fußwegen

In den kleinen Verkehrsgrünflächen an den Stellplätzen entlang der Erschließungsstraße und am Fußweg im Norden, werden an den im Lageplan des Bauungsplans eingezeichneten Stellen insgesamt zehn gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume (StU 12/14 cm) gepflanzt.

Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang oder Verlust zu ersetzen.

Die restlichen Pflanzflächen sind mit Wildstauden und Kleinsträuchern zu bepflanzen oder mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen.

Nachfolgende Artenlisten und Saatgutangaben sind zu beachten.

7.4 Öffentliche Grünflächen an der B 39 im Süden und Südosten

Die Grünflächen entlang der B 39 werden mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese angesät bzw. die z.T. bereits bestehende Fettwiese erhalten.

Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut wird abgeräumt.

Die Flächen sollen als Baumallee mit insgesamt 22 hochstämmigen Laubbäumen (StU 12/14 cm) bepflanzt werden. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Einsaat und Bepflanzung sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

Die nachfolgenden Saatgutangaben und Artenlisten sind zu beachten.

7.5 Öffentliche Grünflächen im Nordosten

In der Grünfläche wird ein Regenrückhaltebecken (RBB) als Erdbecken gebaut.

Sohle und Böschungen sind mit einer Ufermischung für wechselfeuchte Standorte (Saatgut gesicherter Herkunft) einzusäen. Das Erdbecken ist einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

Gibt es offene Gräben zur Zu- und Ableitung sind diese ebenfalls mit der Ufermischung einzusäen und wie das Becken zu mähen.

Von der verbleibenden Fläche um das Becken sind 10 % mit Gruppen gebietsheimischer Sträucher zu bepflanzen.

Pflanzabstände: 1,5 m, Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm

Die Obstbaumpflanzungen im Westen der Grünfläche sind zu erhalten. Stehen sie im Bereich des geplanten Retentionsbeckens, sind sie soweit möglich auszugraben und an anderer Stelle in der Grünfläche (bspw. südlich RBB) wieder einzupflanzen.

Können die Bäume nicht erhalten oder umgesetzt werden, sind an anderer Stelle in der Grünfläche gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Restfläche ist als Fettwiese einzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Die nachfolgenden Artenlisten und Saatgutangaben sind zu beachten

7.6 Öffentliche Grünfläche am Waldrand im Osten

Die rd. 10 m breite Grünfläche am Waldrand wird mit einer Fettwiesenmischung gesicherter Herkunft angesät.

Die Wiesenfläche ist zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut wird abgeräumt.

In der Wiesenfläche sind insgesamt mindestens 12 hochstämmige, gebietsheimische Obstbäume (StU 10/12 cm) zu pflanzen, zu pflegen und langfristig zu erhalten. Bei Abgang oder Verlust sind sie gleichartig zu ersetzen.

Insgesamt 15% der Grünfläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern hecken- oder strauchgruppenartig zu bepflanzen. Die Strauchpflanzungen sind vorzugsweise entlang der Baugrundstücke vorzunehmen.

Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 1,0 m, Pflanzgröße 2 xv, 60-100 cm

Die Gehölze sind abschnittsweise alle 10-15 Jahre auf den Stock zu setzen.

Einsaat und Bepflanzung sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen. Die nachfolgenden Saatgutangaben und Artenlisten sind zu beachten.

7.7 Artenlisten

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das deutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher/ Feldhecke	Laubbäume
Acer campestre (Feldahorn)	●	○
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Alnus glutinosa (Schwarzerle) *		●
Betula pendula (Hängebirke) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●	●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●	●
Quercus robur (Stieleiche) *	●	●
Rosa canina (Echte Hundrose)	●	
Salix caprea (Salweide)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher/ Feldhecke	Laubbäume
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus domestica (Speierling)		●
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *	●	●
Ulmus minor (Feldulme)	●	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

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, 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
Öffentliche Grünflächen	Fettwiese
Retentionsbecken	Ufermischung (Hochstauden)

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

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

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich 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.

Bei den Verkehrsflächen werden 4055 m² neu versiegelt. Bei den Bauflächen sind 10588 m² neu überbaubar. Damit entfallen von den Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich 27,69 % auf die Verkehrsflächen und 72,31 % auf die Bauflächen.

9. 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).

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. Regelmäßige Mahd und Gehölzrodung im Vorfeld der Bebauung

Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten in den Bau- und Erschließungsflächen ist die krautige Vegetation im künftigen Bau- und Erschließungsflächen 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.

Aus § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

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

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

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. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSFÄCHEN (§ 74(1)3 LBO)

Tote Einfriedigungen an der Grenze der Verkehrsfläche sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. 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.

Lebende Einfriedigungen an der Grenze der Verkehrsfläche sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig.

3. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74(1)5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

4. STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 37(1) und § 74(2)2 LBO)

Für Wohnungen wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze erhöht.

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