



KIRCHARDT

*Wir leben Europa!*

GEMEINDE KIRCHARDT

LANDKREIS HEILBRONN

# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN OB DEM HERRENBERG, 1. ÄNDERUNG

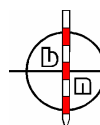
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13a BauGB

## TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 11.02.2021

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 „Ob dem Herrenberg / Kalkofen“, rechtskräftig seit dem 11.11.1970.

## 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)

Traufhöhe 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: siehe Planeinschrieb.

Firsthöhe FH

Von der maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum First als Höchstgrenze: siehe Planeinschrieb

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

**Abweichende Bauweise a:**

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

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

Je Einzelwohnhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Je Doppelwohnhauhälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.

### 4. 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.

- 5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) 20 BauGB)**
- 5.1 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.
- 5.2 Wasserdurchlässige Beläge**  
Stellplätze sind so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser versickern kann. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässiger Pflasterung o. ä. zu erstellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- 5.3 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.
- 5.4 Vorgezogene Maßnahme (CEF)**  
Vorsorglich sind noch vor der Rodung der Gehölze und dem Abriss der Scheunen, Schuppen und Ställe, vier Nistkästen für Höhlenbrüter (2 x Fluglochweite 32 mm sowie 2 x Fluglochweite 45 mm, jeweils mit Marderschutz) sowie in den umliegenden Siedlungsflächen vier Nistkästen für Halbhöhlen- und Nischenbrüter aufzuhängen.  
Vor dem Abriss des Stalls sind in oder an den Pferdeställen des landwirtschaftlichen Hofes Hatzenbrunnenweg 3, unweit nördlich des Geltungsbereichs, an geeigneten Stellen insgesamt acht Nisthilfen für Schwalben (Schwegler Rauchschwabennest oder vergleichbar) aufzuhängen.  
Die Kästen und Nisthilfen sind für mindestens 25 Jahre zu unterhalten, die Nistkästen jährlich zu reinigen. Beschädigte oder verloren gegangene Nisthilfen sind zeitnah zu ersetzen.  
Die Aufhängepunkte der Nisthilfen sind in einen Plan einzutragen, der der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorzulegen ist. Die Belegung ist im ersten, dritten und fünften Jahr nach der Aufhängung zu dokumentieren und die Ergebnisse sind un- aufgefordert der UNB vorzulegen.  
Die Maßnahmen sind über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Landratsamt und der Gemeinde rechtlich zu sichern.
- 6. 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.
- 7. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)**
- Einzelbäume**  
Im Sinne der Planzeichnung sind hochstämmige, heimische, standortgemäße Laubbäume zu pflanzen.

## D. HINWEISE

### 1. Denkmalschutz

Auf die Meldepflicht von möglichen Funden nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

### 2. Grundwasser

Maßnahmen bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

### 3. Niedrigenergiebauweise

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

### 4. Baufeldvorbereitung

Die Gehölze und sonstige Vegetation in den Bau- u. Erschließungsflächen sind vor Beginn der Baumaßnahmen im Zeitraum von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen. Die Bauflächen sind dabei möglichst kurz zu mähen.

Ein erneuter Aufwuchs von Vegetation bis zum Baubeginn ist durch regelmäßige Mahd (alle zwei Wochen) zu verhindern, um zu vermeiden, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

Der Abriss von Scheune, Stall und Hütten ist ebenfalls im Winterhalbjahr vorzunehmen. Andernfalls sind die betroffenen Gebäude bzw. Gebäudeteile vor Beginn der Baumaßnahme von einem Fachkundigen auf Vogelbruten zu untersuchen. Dies gilt auch für Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden. Werden Vogelbruten festgestellt, ist mit den Arbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten.

### 5. Bodenschutz

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (s. § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

### 6. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden in der Westhälfte des Plangebiets von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **7. Vogelschutzmaßnahmen**

Größere Glasflächen ab 2 m<sup>2</sup> erfordern Vogelschutzglas der Kategorie A. (Informationen hierzu sind zu finden unter: [https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf))

#### **8. Hochwasserrisiko**

Was die hochwasserangepasste Ausführung des Bauvorhabens betrifft, ergeben sich weitere Anforderungen durch das WHG § 78b. Da die geplante Baumaßnahme nach Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen in einem sog. „Risikogebiet“ (Definition gem. WHG § 78b Satz 1) liegt, sollen diese nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Die Ermittlung des Risikogebiets erfolgte anhand der Betrachtung für den Lastfall HQextrem.

# 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 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. 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.

### **3. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSLÄCHEN ( § 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.

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. 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 der Aufstellungsbeschlüsse nach § 13 a (3) Nr. 1 BauGB mit Hinweis zur Verfahrensführung nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB am .....

Ortsübliche Bekanntmachung von Zeit und Ort, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann gem. § 13 a (3) BauGB am .....

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) 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: Kirchartdt, den .....

.....  
Bürgermeister Kreiter

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

Zur Urkunde: Kirchartdt, den .....

.....  
Bürgermeister Kreiter