



KIRCHARDT

*Wir leben Europa!*

GEMEINDE KIRCHARDT

LANDKREIS HEILBRONN

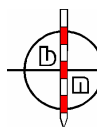
# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN SAUBACH

## TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 08.04.2020

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.

## C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

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

**Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1(5) u. § 1(6)1 BauNVO)**

Zulässig sind alle Betriebe und Anlagen nach § 8(2) BauNVO.

Die Ausnahmen nach § 8(3)1 und § 8(3)2 BauNVO sind zulässig.

Die Ausnahme nach § 8(3)3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist nicht zulässig.

### 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.

*(Werden im Lauf des Verfahrens noch in den Plan aufgenommen)*

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

Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum obersten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut) als Höchstgrenze: 10,0 m.

### 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.

Im Waldabstandsbereich am nördlichen Gebietsrand darf die nichtüberbaubare Grundstücksfläche als Holzlagerfläche genutzt werden.

### 5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9(1)4 BauGB, § 12(1) BauNVO, § 23(5) BauNVO)

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

## **6. ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1)11 BauGB)**

Der Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche darf nur an einer Stelle auf einer Breite von maximal 10 m erfolgen. Direkt anfahrbare Stellplätze sind mitzurechnen. Aus nachweisbar betrieblichen Gründen sind auch zwei Zufahrten mit je max. 7 m Breite zulässig.

## **7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) 20 BauGB)**

### **7.1 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.

### **7.2 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.

### **7.3 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.

## **8. 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.

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

### **9.1 Baum und Strauchpflanzungen im Gewerbegebiet**

Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen. Außerdem ist je sechs Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die Bäume für die Stellplätze können auf die Bäume je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> angerechnet werden.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen.

Die Sträucher sind in Gruppen als Gebüsche zu pflanzen, eine naturnahe Wuchsform ist anzustreben.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gewerbenutzung zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

### **9.2 Einsaat der Verkehrsgrünflächen**

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen. Die Wiesen sind zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist abzuräumen.

Die Einsaat ist innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der Gewerbeflächen zu vollziehen. Die Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

### 9.3 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
<b>Acer campestre (Feldahorn)</b>	●	○
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Alnus glutinosa (Schwarzerle) *		●
<b>Betula pendula (Hängebirke) *</b>		●
<b>Carpinus betulus (Hainbuche) *</b>	●	●
<b>Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)</b>	●	
<b>Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)</b>	●	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	
<b>Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)</b>	●	
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
<b>Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)</b>	●	
<b>Prunus spinosa (Schlehe)</b>	●	
<b>Quercus petraea (Traubeneiche) *</b>	●	●
<b>Quercus robur (Stieleiche) *</b>	●	●
<b>Rosa canina (Echte Hundsrose)</b>	●	
Salix caprea (Salweide)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus domestica (Speierling)		●
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *	●	●
<b>Ulmus minor (Feldulme)</b>	●	
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, Schöner von 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	Blühwiesenmischung

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

### 10. FLÄCHEN MIT ERHALTUNG VON ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25b BauGB)

Die Straßenbegleithecke entlang der K2142 ist nach NatSchG geschützt als Feldhecken und Feldgehölze (Biotopnummer 167201250107).

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

*Werden im Lauf des Verfahrens noch festgelegt*

### 12. 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.

# 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.

## **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.

### **3. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSLÄCHEN ( § 74(1)3 LBO )**

Tote Einfriedigungen 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.

### **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. 10 m<sup>3</sup> (davon min. 5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen) zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

## 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: Kirchartdt, den .....

.....  
Bürgermeister Kreiter

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

Zur Urkunde: Kirchartdt, den .....

.....  
Bürgermeister Kreiter