



KIRCHARDT

Wir leben Europa!

GEMEINDE KIRCHARDT

LANDKREIS HEILBRONN

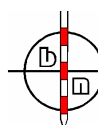
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN SCHNECKENBERG II

TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 26.04.2021

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 (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.
Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Schneckenberg“, rechtskräftig seit dem 25.06.1970.

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)

- **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: siehe Planeinschrieb.

Firsthöhe FH:

Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum First als Höchstgrenze: siehe Planeinschrieb.

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

Gebäudehöhe GH:

Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum obersten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut) als Höchstgrenze: siehe Planeinschrieb.

1.3 GRUNDFLÄCHEN (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl kann zur Herstellung von Terrassen um 0,03 überschritten werden.

2. 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-, Doppel- und Hausgruppen mit höchstens 30,0 m Länge.

Abweichende Bauweise a3:

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15,0 m Länge und Hausgruppen mit höchstens 30,0 m Länge.

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

In den Quartieren A und C sind je Einzelwohnhaus max. 3 Wohnungen, je Doppelwohnhauhälfte max. 2 Wohnungen und je Reihenhaushaus max. 1 Wohnung zulässig.

Im Quartier B sind je Einzelhaus, je Doppelhaus und je Hausgruppe max. 6 Wohnungen 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

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.

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 Retentionszisternen

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 m³ (davon min. 3 m³ Rückhaltevolumen) zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

6. 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 m² müssen keine Solaranlagen aufgebracht werden.

7. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)

7.1 Einzelbäume:

In den Wohn- und Mischgebietsflächen ist pro Baugrundstück ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Erhaltene Obst- und sonstige gebietsheimische Laubbäume können angerechnet werden.

Außerdem sind mind. 5 % der Grundstücksfläche mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Es gelten folgende Pflanzvorgaben: Pflanzabstände 1,5 m, Pflanzgröße 2xv, 60-100 cm.

Baugrundstücke, die Anteile an den Flächen für das Anpflanzen an den Gebietsrändern haben, sind von der allgemeinen Vorgabe für Strauchpflanzungen ausgenommen.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung im jeweiligen Baugrundstück zu vollziehen.

Die nachfolgenden Artenlisten sind zu beachten.

7.2 Flächige Anpflanzung FA

Die Flächen für das Anpflanzen sind heckenartig mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Die Pflanzung muss in den 3 m breiten Bereichen mindestens 2-reihig, in den 4 m breiten Bereichen mindestens 3-reihig erfolgen.

Reihenabstand 1,0 m, Pflanzabstand 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.

7.3 Verkehrsgrünflächen

In den Verkehrsgrünflächen sind an den im Lageplan eingezeichneten Stellen insgesamt 13 gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume (StU 12/14 cm) zu pflanzen.

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 Landschaftsrassenmischung einzusäen. Alternativ kann auch eine Fettwiesen- oder Blümmischung eingesät werden.

Die nachfolgenden Artenlisten und Saatgutangaben sind zu beachten.

7.4 Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)

Die Spielplatzfläche ist vorzugsweise mit einer Landschafts- oder Kräuterrassenmischung einzusäen.

In der Grünfläche ist mindestens ein hochstämmiger, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm zu pflanzen.

Die nachfolgenden Artenlisten und Saatgutangaben sind zu beachten.

7.5 Artenlisten

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher/	Laubbäume
Acer campestre (Feldahorn)		●
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
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)	●	

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher/	Laubbäume
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *		●
Quercus robur (Stieleiche) *		●
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●	
Salix caprea (Salweide)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus domestica (Speierling)		●
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *		●
Ulmus minor (Feldulme)		●
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche 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
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

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
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
Verkehrsgrün	Kräuterrasen, Fettwiesenmischung
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	Kräuterrasen, Fettwiesenmischung

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)

Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt 87.160 Ökopunkten, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen wird.

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

Das Plangebiet liegt östlich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG Nr. 3: Römischer Gutshof / Siedlung sowie latènezeitliche und frühalamannische Siedlung.

1960/61 wurden im damaligen Neubaugebiet zahlreiche Befunde eines römischen Gutshofs bzw. eines römischen Siedlungsareals angeschnitten. In verschiedenen Baugruben wurden römische Gebäudereste und ein Brunnen sowie latènezeitliche und frühmittelalterliche Kulturschichten dokumentiert. Es ist in diesem Bereich bei Bodeneingriffen mit weiteren Siedlungsbefunden in Form von Gruben, Hausgrundrissen, Grabfunden etc. sowie mit archäologischem Fundmaterial - Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG - zu rechnen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollte im Vorfeld der Erschließung der Oberbodenabtrag auf den geplanten Straßentrassen mit einem Bagger mit glatter Schaufel (Böschungshobel) in Anwesenheit eines Vertreters des Landesamts für Denkmalpflege erfolgen. Sollten dabei archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist über die Notwendigkeit einer archäologischen Rettungsgrabung zu entscheiden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine archäologische Fachfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Darüber hinaus wird für die nachfolgende Bebauung der Grundstücke auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. Grundwassererschließung

Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 37(4) Wassergesetz Baden-Württemberg).

Im Fall von anstehenden sulfathaltigen Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser zu rechnen.

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. § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind

grundsätzlich zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG 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.

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 Baufeld 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.

6. Geotechnik

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

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z. B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BG nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

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 „Schneckenberg“, rechtskräftig seit dem 25.06.1970.

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.

Dächer von Hauptgebäuden, Nebengebäuden oder Garagen mit einer Dachneigung unter 8° sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht mit Solaranlagen versehen sind. Die Substratdicke muss min. 10 cm betragen (§9(1)20 BauGB).

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.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedigungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedigung und Erdreich) von 0,1 m aufweisen.

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

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.

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