BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.

A.: **Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (1) BauGB i.V. mit BauNVO**

A.1) **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

A.1.1) Allgemeines Wohngebiet (WA)
§ 4 Abs.1 BauNVO

A.1.2) Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 (Tankstellen) sind nicht zulässig.

A.1.3) Dorfgebiet (eingeschränkt) (MD/E)
§ 5 Abs.1 BauNVO in Verbindung mit § 1(5) BauNVO

§ 5(2) Nr. 1 wird auf eine Tierhaltung eingeschränkt, die maximal einer Großvieheinheit entspricht

A.2) **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9(1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

Gemäß Nutzungsschablone und Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

A.3) **Bauweise** - im gesamten Baugebiet
§ 9(1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

offene Bauweise - Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

A.4) **Stellplätze und Garagen**
§ 9(1) 4 BauGB und § 12 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind auch auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig - Ausnahmen bleiben in den festgelegten Planungsbereichen (Pfg) und Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

A.5.) **Höhe der baulichen Anlagen**
§ 16 (2) 4 und § 18 BauNVO

A.5.1) Sockelhöhen (Fußbodenoberkante ES)
Die max. Sockelhöhe ist als zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan eingetragen. Die Sockelhöhe wird in Gebäudemitte gemessen. Bezugspunkt ist die Straßenmitte (mittle Straße) an dieser Stelle.

Bei Eckgrundstücken ist die Straße zur Bemessung heranzuziehen an der die Maßangabe steht.

A.5.2) Gebäudehöhen (Höchstgrenzen)
Bereich 1 Geschosse:
Gemessen von der Sockelhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut = 6.10 m

A.6) **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Grünordnung**
§§ 1(5) u. 9(1) 18, 20 u. 25 BauGB und § 10 (1) LBO

A.6.1) Einschränkung der Versiegelung
Auf den privaten Grundstücksflächen dürfen max. 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen befestigt werden.

A.6.2) Versickerungsbeläge
Gehwege, Fußwege, Pkw-Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind so anzulegen, daß eine Versickerung gewährleistet der Niederschlagswasser gewährleistet ist.

A.6.3) Flächen für den Empfßnaugelegen
Die im Plan mit EA gekennzeichneten Flächen, dienen dem „Empfßnaugelegen". Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung mit standortgerechten und heimischen Pflanzen gemäß Gerätbauvorhabe zu bepflanzen, zu pflegen und dauernaft zu unterhalten.

A.6.4) Pflanzgebot (Pfg) - (Grünbauvorschriften v. DIN A.6.10)
Die mit einem Pflanzgebot „Pfg" belegten öffentlichen und privaten Flächen sind mit standortgerechten und heimischen Pflanzenen gemäß Gerätbauvorhabe dicht zu bepflanzen, zu pflegen und dauernaft zu unterhalten.

A.6.5) Öffentliche und private Grünflächen mit Zweckbestimmung
Die Flächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung mit standortgerechten und heimischen Pflanzenen gemäß Gerätbauvorhabe zu bepflanzen, zu pflegen und dauernaft zu unterhalten.

A.6.6) Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mind. zu 50% wie folgt zu begrünen und zu erhalten: auf je 150 m2 ist ein Baum mit mind.15 cm Stammumfang (gemessen in 1.0 m Höhe zu pflanzen. Falls nicht bereits eine entsprechende Bepflanzung vorhanden ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Der im Plan festgesetzte Baumstandort kann im Einvernehmen mit der Bauverichtbehörde verändert werden.

A.6.7) Gestaltung der Vorgärten
Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die nach Abs. 8.3.2) der Festsetzungen zulässigen Einfriedigungen sind straßenseitig und seitlich mit Hecken zu hinterpflanzen. Ihre Höhe die zulässigen Einfriedigungshöhen nicht überschreiten dürfen.

A.6.8) Anpflanzen von Kanälen
Das Anpflanzen von Kanälen ist im gesamten Gebiet nicht zulässig.

A.6.9) Einzelnstandort Kulturbäume
Die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenbäume sind mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1.0 m Höhe anzupflanzen, zu pflegen und dauernaft zu unterhalten. Bei der Freiwerdung der Einzelbaumstandorte im öffentlichen Verkehrsraum handelt es sich um Standorte, die aus ausbautechnischen oder geotatestechnen Gründen in Abstimmung mit der Bauverichtbehörde geringfügig verschoben werden können.

A.6.10) Gehölzauswahlliste
Bäume: Fagus sylvatica (Rotbuche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Acer campestre (Feldahorn), Prunus avium (Süßkirsche), Prunus cerasifera (Sachs kirsche emfehlenswerte Obstbäume, Gehölze: Corylus avellana (Haselnuß), Prunus spinosa (Schlehedorn), Cornus sanguinea (Hartriegel), Lonicera xylosteum (Heckenkirschen) Ligustrina (Heckenrose), Ligustrum vulgare (Liguster), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) Viburnum lantanoides (Schneeball) Clematis vitalba (Waldrebe).
Weitere Gehölzarten entsprechend Vorschläge/ie der Berahungsstelle für Grünplanung und Obstbau des LRA-Heilbronn und zulässig.

A.6.11) Einzelstandortbäume für Bäume
Die im Plan ausgewiesenen Bäume mit Einzelpflanzbindung sind an ihrem Standort zu ernalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.
Sollte aus ausbautechnischen Gründen der Erhalt nicht möglich sein, so sind diese Bäume beim Einbaubau bzw. bei Herstellung der Außenanlagen gleichwertig oder gleichartig zu ersetzen.

A.6.12) Außeltwandbegrünung
Eine Außenwandbegrünung der Gebäude ist aus ökologischen und gebäudeclimatischen Gründen wünschenswert.
Mögliche Rankgewächse:
Hedera helix (Efeu), Polygonum aubertii (Knöterich) Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein), Clematis und Kletterrosen
A.6.13) Transformatorenstationen
Freistehende Stationen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Die Versorgungsflächen sind außerdem durch mit Büschen einzugrünen.

A.7) **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und S. „mauern**
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

A.7.1) Höhenunterschiede durch Aubau der Verkehrsanlagen
Höhenunterschiede, die sich durch den Aubau der Verkehrsanlagen ergeben, werden im Bereich der privaten Flächen im Verhältnis 1 : 2 ausgeglichen.

A.7.2) Stützmauern / Böschungen
Sollten Stützmauern gebäudebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer max. Höhe von 0.80 m errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis 1 : 1.5 auszugleichen.
Zum Außenbereich hin beträgt die maximal zulässige Höhe 0.40 m. Hier sind zusätzlich die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über das „Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg - NRG" einzuhalten.
Gemäß § 74 Abs. 1 Ziffer 7 LBO (Örtliche Bauvorschriften) bedarfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnisgabe.

A.7.3) Abgrenzungen von Straßenflächen
Zur Herstellung der Straßenkörpers, einschl. Gehweg und Parkstreifen, werden entlang der Grundstücksgrenzen Band oder Saumsteine verlegt. Der zur Aufstützung erforderliche Hinterbeton von 30 cm Breite und 40 cm Tiefe wird unterstützt in die angrenzenden Grundstücke eingebaut.

B.: **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (4) BauGB i.V. mit § 74 LBO**

B.1.) **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
§ 74 (1) LBO

B.1.1) Dachform
Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen
Zugelassen sind geneigte Dachformen, reine Pultdächer an Hauptgebäuden sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind für Garagen Flachdächer zulässig, die dann zu begrünen sind.

B.1.2) Dachneigung
max. Dachneigung 45Grad, min Dachneigung 38Grad

B.1.3) Dachdeckung
Zur Dachdeckung sind naturrote bis rotbraune Ziegel- oder Dachsteinmaterialien zu verwenden. Schwarze, grelle und reflektierende Materialien sind unzulässig.
Die Installation von Kollektoranlagen auf Dachflächen zur thermischen und photovoltaischen Solarenergienutzung ist zulässig.

B.1.4) Dachgauben
Dachgauben sind zulässig bis max. 28% der jeweiligen Dachseite. Dacheinschnitte sind zugelassen, jedoch nicht auf der gleichen Seite zusammen mit Dachgauben.

B.1.5) Fassaden
Mit Ausnahme der vorshaufu erforderlichen Bauteile ist bei der Fassadenausbildung nur die Verwendung von Putz, Stein und Glas zulässig.
Holzverkleidungen sind nur bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche zulässig, ausgenommen reine Holzhäuserkonstruktionen die aus einer Außenfassade aus Holz bestehen.
Fassadenbegrünungen sind zulässig und erwünscht.

B.2.) **Versorgungseinrichtungen und -leitungen**
(§ 74 (1) LBO)
Die der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
Bestehende Versorgungseinrichtungen - Masten, Verteilerstation, Trafostationen usw. dürfen auf nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.

B.3.) **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
§ 74 (1) 3 LBO

B.3.1) Freiflächen und Hofflächen
§ 74 (1) 3 LBO
Diese Flächen sind aus wasserdurchlässigem Material (Grünpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke u. Deckschicht o.ä.) herzustellen. Pro 4 Stellplätze ist ein hochwurzelnender Laubbaum fl. Pflanzliste zu pflanzen.

B.3.2) Einfriedigungen
§ 74 (1) 3 LBO
Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe (einschl. eventueller Sockel) von 1.20 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Straßenmitte (Straßenmitte). Bei Eckgrundstücken wird die max. Höhe auf 0.70 m festgesetzt. Dies gilt auch für eine evtl. Bepflanzung. Bei den übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die max. Höhe 1.20 m. Einfriedigungen in geschlossener Form (Mauern, Wellplatten, Betonfertigteile u.ä.) sind nicht zulässig. Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist ebenfalls nicht zugelassen. Die Einfriedigung muß für Kleintiere durchlässig sein.

B.3.3) Abfallbehälter
§ 74 (1) 1 LBO
Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders dafür vorgesehenen Plätzen aufgestellt werden.

B.4.) **Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**
§ 74 (2) 2 u. § 80 i.V.m. § 47 (1) LBO
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) über 50 m2 auf 1.5 pro Wohnung festgesetzt.
Die Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

B.5.) **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**
§ 74 (3) 2 LBO
Oberflächenwasser aus versiegelten Flächen ersch.Neiten anfallendes Wasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu Versickerung zu bringen bzw. in geeigneten Schachtanlagen zu speichern und durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem (modifiziertes Trennsystem) anzuschließen und den entsprechenden Versickerungsbeiträgen zu zuführen. Die Entnahme von gespeicherten Regenwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

C.) **Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren**

C.1.) **Erdaushub - Empfehlungen für das Baugenehmigungsverfahren**
§ 10 u. § 74 (1) LBO
Der anfallende Erdaushub ist weitgehend im Baugebiet zu belassen und für den Baugrundausgleich zu verwenden.

C.2.) **Belange des Landesdenkmalamtes**
Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundgrüte entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.
Die Bauteile ist bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.
Das Verschwiegen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 30 DSchG wird hingewiesen.

C.3.) **Belange des Bodenschutzes**
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenruhe vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorsehen, die den Einsatz der Bodenarbeiten nach §1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2.2 m, Schutz vor Verdichtung etc.).
Besonnte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

C.4.) **Pflanzplan**
Bei Vorlage der prüftfähigen Baugesuchunterlagen ist als Teil der Baugesuchsvorlagen ein Pflanzplan einzureichen. Der Pflanzplan hat Auskünften über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstückes zu enthalten.

C.5.) **Nachbarrecht**
Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg - NRG' zu beachten.

C.6.) **Lampen- und Baumstandorte**
Die im Bebauungsplan eingetragenen Lampen- und Baumstandorte können, wenn es aus erschließungs- oder bauordnungsrechtlichen Gründen erforderlich ist, verschoben werden. Verbindlich ist jedoch der bei der Erschließung festgelegte Standort.

C.7.) **Ehemaliger Feldweg (Hohlweg)**
Im Plangebiet befindet sich ein ehemaliger Feldweg (Hohlweg) der im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens aufgefüllt wurde. Die Lage des Weges ist auf der Grundlage von alten Katasterkarten im Bebauungsplan besonders dargestellt.

C.8.) **Ehemalige Feuerstelle der fa. Attao**
An der mit « F » gekennzeichneten Stelle wurde auf dem ehemaligen Firmengelände der fa. Attao in den Eher Jahren eine Feuerstelle unterhalten. Nach Angaben der Firma wurde dort hauptsächlich Papier, Kartonagen und Verpackungsmaterial verbrannt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.) Art der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeines Wohngebiet** §9 (1) Nr.1 BauGB, §4 BauNVO

MD/E — **Dorfgebiet - eingeschränkt** §9 (1) Nr.1 BauGB, §5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §1 (4) BauNVO

2.) Maß der baulichen Nutzung

0,4 — **Grundflächenzahl** §9 (1) Nr.1 BauGB, §16, 17, 19 BauNVO

II — **Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)** §9 (1) Nr.1 BauGB, §16, 20 BauNVO

Bauweise (nur Einzel- u. Doppelhäuser, sonst im Sinne der offenen Bauweise) §9 (1) Nr.1 BauGB, §22 BauNVO

3.) Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze §9 (1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO

4.) Verkehrsflächen (die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich)

Öffentliche Verkehrsfläche §9 (1) Nr.11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie (Fahrbahn/Gehweg) §9 (1) Nr.11 BauGB

Feldweg - keine Erschließungsanlage im Sinne v. § 127 BauGB §9 (1) Nr.26 BauGB

V — **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** Zweckbestimmung: Mischfläche (Kfz,Fußgänger) §9 (1) Nr.11 BauGB

A — **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** Zweckbestimmung: Fußgängerbereich §9 (1) Nr.11 BauGB

P — **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche §9 (1) Nr.11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt §9 (1) Nr.4 BauGB

5.) Versorgungsanlagen

Elektrizität Umspannwerk §9 (1) Nr.12 BauGB

6.) Grünflächen

Öffentliche u. private Grünflächen §9 (1) Nr.15 BauGB

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Kinderspielplatz §9 (1) Nr.15 BauGB

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Gruselengärten §9 (1) Nr.15 BauGB

Streuobstwiese — **Öffentl. u. Priv. Grünfläche mit Zweckbestimmung** Zweckbestimmung: Streuobstwiese §9 (1) Nr.15 BauGB

7.) Wasserflächen

Versickerungsbecken für Oberflächenwasser §9 (1) Nr.16 BauGB

Teichbecken §9 (1) Nr.16 BauGB

8.) Maßnahmen zum Schutz u. Entwicklung von Natur u. Landschaft

Pfg — **Pflanzgebot (Pfg)** Ortsandeingrünung mit bodenständigen Bäumen u. Sträuchern §9 (1) Nr.25a BauGB

Einzelpflanzgebot für Bäume §9 (1) Nr.25a BauGB

Einzelpflanzbindung für Bäume §9 (1) Nr.25b BauGB

EA — **Fläche für Eingriffsausgleich** §9 (1) Nr.20 u. 25a BauGB

9.) Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans §9 (7) BauGB

± 0,5 / 1,00 — **Höhe der baulichen Anlagen max. Sockelhöhe u. Straßenniveau** §9 (1) Nr.2 BauGB, §18 BauNVO

Flächen für Aufschüttungen §9 (1) Nr.26 BauGB

Flächen für Abgrabungen §9 (1) Nr.26 BauGB

R — **Container Standort** für recyclebares Material (Glas, Papier u.ä.)

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eppingen Abwasserkanal/Regenwasserkanal

Nachrichtlich §9 (6) BauGB

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Höhenlinien (z. N.N.

ehemaliger Hohlweg (aufgefüllt) § 9 (3) BauGB

F — ehemalige Feuerstelle der Fa. Attao § 9 (3) BauGB

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	------
Bauweise	Dachneigung (min./max.)

STADT EPPINGEN

Bebauungsplan 4.011

" MÜHLFELD - MARTINSBERG "

Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet(eingeschränkt)

Stadtteil Kleingartach

Maßstab M = 1 : 500

Städtische Innenstadt des durchgrünten Siedlungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden Ortslage. Die Straßenführung, Grundstückszuschnitte und die Flächenbauplatzsteine Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgegriffen und damit die pecherischen, fortsigen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eserst.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Vermessungsamt Heilbronn, den 28.11.1996

Eppingen, 10.09.1996
Bürgermeisteramt
Eberhardt

Stadtteil, 10.09.1996
Ingenieurbüro
EDIN
BEITHOLZ EDIN GERL-KIELING
BRAHMSSTRASSE 1 (RATHAUS)
TELEPHON 0 7135 / 5 24 61

Rechtsgrundlagen:

Aufgestellt nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) in Verbindung mit dem Wohnbaulandbereichsgesetz (WoBLG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) gültig ab 01.01.1996 und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577).

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates (§2 BauGB)	am	29.11.1994
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 Abs.1 BauGB)	am	08.12.1994
Einhurtsbeschluß des Gemeinderates	am	25.07.1995
Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB)	am	06.09.1995
Einhurtsbeschluß des Gemeinderates ersch.N. Auslegungsbeschluß	am	02.04.1996
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs.2 BauGB)	am	19.04.1996
Einhurt mit Begründung öffentlich ausgelegt (§3 Abs.2 BauGB)	vom bis	29.04.1996 31.05.1996
2. Einhurtsbeschluß des Gemeinderates ersch.N. Auslegungsbeschluß	am	02.07.1996
Ortsübliche Bekanntmachung der 2.Auslegung (§3 Abs.2 BauGB)	am	12.07.1996
2. öffentliche Auslegung des Einhurts mit Begründung (§3 Abs.2 BauGB)	vom bis	22.07.1996 22.08.1996
Satzungsbeschluß des Gemeinderates gem. §10 BauGB	am	10.09.1996
Satzung angezeigt und nicht beanstandet - Erlaß des Landratsamtes Heilbronn (§10 BauGB)	am	
Bekanntmachung der Satzung und das Anzeigeverfahren und damit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB	am	

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.) **Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (1) BauGB i.V. mit BauNVO**

A.1) **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

A.1.1) Allgemeines Wohngebiet (WA)
§ 4 Abs.1 BauNVO

A.1.2) Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 (Tankstellen) sind nicht zulässig.

A.1.3) Dorfgebiet (eingeschränkt) (MD/E)
§ 5 Abs.1 BauNVO in Verbindung mit § 1(5) BauNVO

§ 5(2) Nr. 1 wird auf eine Tierhaltung eingeschränkt, die maximal einer Großvieheinheit entspricht

A.2) **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9(1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

Gemäß Nutzungsschablone und Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

A.3) **Bauweise** - im gesamten Baugebiet
§ 9(1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

offene Bauweise - Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

A.4) **Stellplätze und Garagen**
§ 9(1) 4 BauGB und § 12 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind auch auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig - Ausnahmen hiervon: In den festgelegten Pflanzbereichen (Pfg) sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

A.5.) **Höhe der baulichen Anlagen**
§ 16 (2) 4 und § 18 BauNVO

A.5.1) Sockelhöhen (Fußbodenoberkante EG)

Die max. Sockelhöhe ist als zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan eingetragen. Die Sockelhöhe wird in Gebäudemitte gemessen, Bezugspunkt ist die Straßenhöhe (mitte Straße) an dieser Stelle.

Bei Eckgrundstücken ist die Straße zur Bemessung heranzuziehen an der die Maßangabe steht.

A.5.2) Gebäudehöhen (Höchstgrenzen)

Bereich II Geschosse:

Gemessen von der Sockelhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut = 6,10 m

A.6) **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Grünordnung:**
§§ 1(5) u. 9(1) 15, 20 u. 25 BauGB und § 10 (1) LBO

A.6.1) Einschränkung der Versiegelung
Auf den privaten Grundstücksflächen dürfen max. 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen befestigt werden.

A.6.2) Versickerungsbeläge
Gehwege, Fußwege, PKW-Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind so anzulegen, daß eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

A.6.3) Flächen für den Eingriffsausgleich
Die im Plan mit EA gekennzeichneten Flächen dienen dem „Eingriffsausgleich". Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung mit standortgerechten und heimischen Pflanzarten gemäß Gehölzauswahlliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

A.6.4) Pflanzgebot (Pfg.) - (Gehölzauswahlliste s. Ziff. A.6.10)

Die mit einem Pflanzgebot „Pfg" belegten öffentlichen und privaten Flächen sind mit standortgerechten und heimischen Pflanzarten gemäß Gehölzauswahlliste dicht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

A.6.5) Öffentliche und private Grünflächen mit Zweckbestimmung

Die Flächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung mit standortgerechten und heimischen Pflanzarten gemäß Gehölzauswahlliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

A.6.6) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mind. zu 50% wie folgt zu begrünen und zu erhalten: auf je 150 m2 ist ein Baum mit mind.15 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen, falls nicht bereits eine entsprechende Bepflanzung vorhanden ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Der im Plan festgesetzte Baumstandort kann im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde verändert werden.

B.) **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (4) BauGB i.V. mit § 74 LBO**

B.1) **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
§ 74 (1) LBO

B.1.1) Dachform
Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen
Zugelassen sind geneigte Dachformen, reine Pultdächer an Hauptgebäuden sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind für Garagen Flachdächer zulässig, die dann zu begrünen sind.

B.1.2) Dachneigung

max. Dachneigung 45Grad, min Dachneigung 38Grad

B.1.3) Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind naturrote bis rot-braune Ziegel- oder Dachsteinmaterialien zu verwenden. Schwarze, grelle und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Die Installation von Kollektoranlagen auf Dachflächen zur thermischen und photovoltaischen Solarenergienutzung ist zulässig.

B.1.4) Dachgaupen

Dachgaupen sind zulässig bis max. 25% der jeweiligen Dachseite. Dacheinschnitte sind zugelassen, jedoch nicht auf der gleichen Seite zusammen mit Dachgaupen.

B.1.5) Fassaden

Mit Ausnahme der konstruktiv erforderlichen Bauteile ist bei der Fassadenausbildung nur die Verwendung von Putz, Stein und Glas zulässig.

Holzverblendungen sind nur bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche zulässig, ausgenommen reine Holzhauskonstruktionen die aus einer Außenfassade aus Holz bestehen.

Fassadenbegrünungen sind zulässig und erwünscht.

B.2) **Versorgungseinrichtungen und -leitungen**
(§ 74 (1) LBO)

Die der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
Elektrische Versorgungseinrichtungen - Masten, Verteilerkästen, Trafostationen usw. dürfen auf nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.

B.3) **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
§ 74 (1) 3 LBO

B.3.1) Stellplatzflächen und Hofflächen
§ 74 (1) 3 LBO

Diese Flächen sind aus wasserdurchlässigem Material (Grünpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Trag- u. Deckschicht o.ä.) herzustellen. Pro 4 Stellplätze ist ein hochwachsender Laubbaum lt. Pflanzliste zu pflanzen.

B.3.2) Einfriedigungen
§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe (einschl. eventueller Sockel) von 1,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Straßenhöhe (Straßenmitte). Bei Eckgrundstücken wird die max. Höhe auf 0,70 m festgesetzt. Dies gilt auch für eine evtl. Bepflanzung. Bei allen übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die max. Höhe 1,20 m. Einfriedigungen in geschlossener Form (Mauern, Wellplatten, Bretterzäune u.ä.) sind nicht zulässig. Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist ebenfalls nicht zugelassen. Die Einfriedigung muß für Kleintiere durchlässig sein.

B.3.3) Abfallbehälter
§ 74 (1) 1 LBO

Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten Plätzen aufgestellt werden.

B.4) **Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**
§ 74 (2) 2 u. 4 LBO i.V.m. § 4 (1) 1 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) über 50 m2 auf 1,5 pro Wohnung festgesetzt.

Die Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

B.5) **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**
§74 (3) 2 LBO
Oberflächenwasser aus Versickerungsflächen einschließlich anfallendem Wasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu Versickerung zu bringen bzw. in geeigneten Schachtanlagen zu speichern und durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem (modifiziertes Trennsystem) anzuschließen und den entsprechenden Versickerungsbecken zuzuführen. Die Entnahme von gespeichertem Regenwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

A.6.7) Gestaltung der Vorgärten

Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die nach Abs. B.3.2) der Festsetzungen zulässigen Einfriedigungen sind straßenseitig und seitlich mit Hecken zu hinterpflanzen, deren Höhe die zulässigen Einfriedigungshöhen nicht überschreiten dürfen.

A.6.8) Anpflanzen von Koniferen

Das Anpflanzen von Koniferen ist im gesamten Gebiet nicht zulässig.

A.6.9) Einzelpflanzgebot für Bäume

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenbäume sind mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Fixierung der Einzelbaumstandorte im öffentlichen Verkehrsraum handelt es sich um Standorte, die aus ausbautechnischen oder gestalterischen Gründen in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde geringfügig verschoben werden können.

A.6.10) Gehölzauswahlliste

Bäume: Fagus sylvatica (Rotbuche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus Robur (Stieleiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Acer campestere (Feldahorn), Prunus avium (Süßkirsche), Fraxinus excelsior (Esche) sowie einheimische Obstbäume.
Gehölze: Corylus avellana (Haselnuß), Prunus spinosa (Schleedorn), Cornus sanguiea (Hartriegel), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) Rosa canina (Heckenrose), Ligustrum vulgare (Liguster), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) Viburnum lantana (Schneeball) Clematis vitalba (Waldrebe).
Weitere Gehölzarten entsprechend Vorschlagsliste der Beratungsstelle für Grünplanung und Obstbau des LRA-Heilbronn sind zulässig.

A.6.11) Einzelpflanzbindung für Bäume

Die im Plan ausgewiesenen Bäume mit Einzelpflanzbindung sind an ihrem Standort zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

Sollte aus ausbautechnischen Gründen der Erhalt nicht möglich sein, so sind diese Bäume beim Endausbau bzw. bei Herstellung der Außenanlagen gleichwertig oder gleichartig zu ersetzen.

A.6.12) Außenwandbegrünung

Eine Außenwandbegrünung der Gebäude ist aus ökologischen und gebäudeklimatischen Gründen wünschenswert.

Mögliche Rankgewächse:
Hedera helix (Efeu), Polygonum aubertii (Knöterich) Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein), Clematis und Kletterrosen

A.6.13) Transformatorenstationen

Freistehende Stationen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Die Versorgungsflächen sind außerdem dicht mit Büschen einzugrünen.

A.7) Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

A.7.1) Höhenunterschiede durch Ausbau der Verkehrsanlagen

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden im Bereich der privaten Flächen im Verhältnis 1 : 2 ausgeglichen.

A.7.2) Stützmauern / Böschungen

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis 1 : 1,5 auszugleichen.

Zum Außenbereich hin beträgt die maximal zulässige Höhe 0,40 m. Hier sind zusätzlich die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über das „Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg - NRG"einzuhalten.

Gemäß § 74 Abs. 1 Ziffer 7 LBO (örtliche Bauvorschriften) bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnisgabe.

A.7.3) Abgrenzungen von Straßenflächen

Zur Herstellung des Straßenkörpers, einschl. Gehweg und Parkstreifen, werden entlang den Grundstücksgrenzen Rand oder Saumsteine versetzt. Der zur Abstützung erforderliche Hinterbeton von 30 cm Breite und 40 cm Tiefe wird unterirdisch in die angrenzenden Grundstücke eingebaut.

C.) Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren

C.1) Erdaushub - Empfehlungen für das Baugenehmigungsverfahren
§ 10 u. § 74 (1) LBO
Der anfallende Erdaushub ist weitgehend im Baugebiet zu belassen und auf den Baugrundstücken zu verteilen.

C.2) Belange des Landesdenkmalamtes

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.
Die Baustelle ist bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.
Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird hingewiesen.

C.3) Belange des Bodenschutzes

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach §1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

C.4) Pflanzplan

Bei Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil der Baugesuchsvorlagen ein Pflanzplan einzureichen. Der Pflanzplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstückes zu enthalten.

C.5) Nachbarrecht

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das "Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg - NRG" zu beachten.

C.6) Lampen- und Baumstandorte

Die im Bebauungsplan eingetragenen Lampen- und Baumstandorte können, wenn es aus erschließungs- oder baulandumlegungstechnischen Gründen erforderlich ist, verschoben werden. Verbindlich ist jedoch der bei der Erschließung festgelegte Standort.

C.7) Ehemaliger Feldweg (Hohlweg)

Im Plangebiet befindet sich ein ehemaliger Feldweg (Hohlweg) der im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens aufgefüllt wurde. Die Lage des Weges ist auf der Grundlage von altem Kartenmaterial im Bebauungsplan besonders dargestellt.

C.8) Ehemalige Feuerstelle der Fa. Afriso

An der mit - F - gekennzeichneten Stelle wurde auf dem ehemaligen Firmengelände der Fa. Afriso in den 50er Jahren eine Feuerstelle unterhalten. Nach Angaben der Firma wurde dort hauptsächlich Papier, Kartonagen und Verpackungsmaterial verbrannt.