

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Leingarten
Gemarkung: Großgartach



Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Heilbronner Straße / Hammerstatt – 2. Änderung

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Vermessungsbüros Koch + Käser, Heilbronn zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Vermessungsbüro Koch + Käser
Neckargartacher Straße 94, 74080 Heilbronn

Heilbronn, den 25.01.2008/27.03.2008/08.05.2008 Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	20.07.2007		
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	02.08.2007		
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	25.01.2008		
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	31.01.2008		
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	11.02.2008	bis	11.03.2008
Erneute Öffentliche Auslegung (§ 4a (3) BauGB)	vom	26.05.2008	bis	08.06.2008
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	23.06.2008		

Ausgefertigt: Leingarten, den 07.07.2008

Ralf Steinbrenner, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB)	am	10.07.2008
--	----	------------

In - Kraft - Treten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB)	am	10.07.2008
---	----	------------

Zur Beurkundung:

Ralf Steinbrenner, Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

 Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

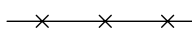
Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)

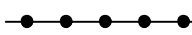
0,4 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4

PD Pultdach

SD Satteldach

DN zulässige Dachneigung

 Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen


 Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)

 Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und Gebäudehaupttrichtung

b besondere (abweichende) Bauweise

0 Offene Bauweise

 Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	-
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe über Normalnull (Höchstgrenze)


HGP höchster Gebäudepunkt über Normalnull (Höchstgrenze)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauGB)
Aufteilung unverbindlich

 Gehweg

 Öffentliche Verkehrsfläche

 Gemischt genutzte Verkehrsanlage

 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt


Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

Ga Garagen-eingeschossig


Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

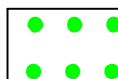
 Leitungsrecht, Fahrrecht, Gehrecht zugunsten der Anlieger

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)

 Flächen für Abfallsammelbehälter - am Tag der Abfuhr -

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

 Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil 1.10 a)

 Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil 1.10 b)

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

 Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz am 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990.

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Heilbronner Straße / Hammerstatt – 2. Änderung“

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten Gebäudepunkt (HGP) jeweils in Normalnullhöhe nach oben begrenzt. Unterschreitungen sind zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- a) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise: Zugelassen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 20 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (**b**).
- b) offen, zugelassen sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m (**o**).

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
2. Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 2 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

1.7 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

1.8 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss 2,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- c) Sonstige Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von maximal 25m³ gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je drei Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung 1.10 c) gepflanzt wird.
- c) Zur Vermeidung der Störung der Grundwasserverhältnisse sind Maßnahmen zur Grundwasserhaltung zu ergreifen.
- d) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- e) Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
- f) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- g) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- h) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für öffentliche und private Außenbeleuchtungsanlagen insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

1.10 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.10. c).
- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 20 m² zu bepflanzende Fläche sind mindestens zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.10.c).
- c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume:** Apfel, Birne, Kirsche u. a. Steinobst - jeweils in Wild- und Veredelungsformen - , Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuss. **Sträucher:** Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schlehe.

1.11 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Auf den Baugrundstücken entlang der nördlich vorbeiführenden Strecke der Stadtbahn sind zur Lärmabwehr Vorkehrungen zu treffen (z. B. Anordnung der Schlafräume parallel abgewandt zur Lärmquelle, bautechnische Maßnahmen wie Dreifachverglasung oder schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen).

1.12 Flächen für die Abfallbeseitigung (§9 (1) Nr. 14 BauGB)

Die ausgewiesene Fläche dient den Anwohnern für die Bereitstellung der Mülltonnen am Tag der Abfuhr.

Hinweise:

- a) Im Plangebiet ist damit zu rechnen, dass Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).
- c) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Interesse empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.
- d) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- e) Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Stadtbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Stadtbahn haben auf Kosten des Bauherren zu erfolgen. Auf die Regelungen des Landeseisenbahngesetzes Baden-Württemberg (LEisenbG), insbesondere § 5 (Schutzmaßnahmen, Bepflanzung, etc.) wird explizit hingewiesen. Der Bewuchs sollte einen Mindestabstand von 5 m zu spannungsführenden Teilen haben. Der Mindestabstand ist vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger zu überwachen und auf dessen Kosten einzuhalten. Im Zweifelsfall sind Rückschnittmaßnahmen mit der zuständigen Bahnmeisterei der AVG abzustimmen. Die AVG ist zum Bauantrag erneut zu hören – es werden weitere Auflagen ausgesprochen (Abstand Oberleitung, Einsatz Baukran, keine Inanspruchnahme von Bahngelände, etc.).
- f) Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III a des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes „Leinbachtal“ (LFU-Nr.133). Es gilt die Schutzgebietsverordnung vom 01.12.2004.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

„Heilbronner Straße / Hammerstatt – 2. Änderung“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Dachform der Garagen, soweit sie nicht ins Hauptgebäude integriert sind, ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach.
- b) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.
- c) Firstrichtung parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.
- d) Gebäudeabstandsflächen zu befestigten öffentlichen Verkehrsflächen von weniger als 1,5 m Breite sind gärtnerisch bzw. durch Rankgewächse so zu gestalten, dass mindestens 40 % der sichtbaren Wandfläche verdeckt sind.
- e) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: ziegelrot, rotbraun, braun, grau bis anthrazit. Dachbegrünung und Anlagen zur Solarnutzung sind allgemein zugelassen.
- f) Dachdeckung der Satteldächer: Naturziegel oder vergleichbares Material.
- g) Mit den Außenkanten von Dachgauben ist mindestens ein Abstand von 0,75 m in der Höhe vom First und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten.

2.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern (Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Hartriegel, Hainbuche) - auch mit darin einbezogenen Maschen- oder Knüpfdraht bis 1,2 m Höhe - und bei eingeschnittener Verkehrsfläche, Stützmauern aus Sandstein oder Muschelkalknaturstein bis maximal 0,3 m Höhe zulässig. Von befestigten öffentlichen Fahrbahnflächen ist mit festen Einfriedigungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.3 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

- a) Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.
- b) Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind bei Neubauten unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

2.5 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 1,5 Stellplätze erhöht, bei der Entstehung von Bruchzahlen ist aufzurunden.