

Gemeinde



BEBAUUNGSPLAN

und örtliche Bauvorschriften

"HEILBRONNER STRAÙE / AUSTRAÙE"

(08125024_0795_051_01_RE)

Stand 21.10.2021

Ausgefertigt: Die textlichen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes und der originalen örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom zum Ausdruck kommt, überein.

Ellhofen

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), [zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 \(BGBl. I S. 1802\)](#)
2. die **Baunutzungsverordnung** (BaUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), [zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 \(BGBl. I S. 1802\)](#)
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), [zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 \(BGBl. I S. 1802\)](#)
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 mit Wirkung vom 01.08.2019 (GBl. S. 313).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO).

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben, insbesondere der Baulinienplan vom 04.08.1926, allerdings mit Ausnahme der entsprechenden Teile

des Bebauungsplanes „Haller Straße, Werbeanlagen“ (08125024_0795_050_00_RE), rechtsverbindlich seit dem 02.10.2020,

der Stellplatzsatzung, rechtsverbindlich seit dem 01.07.2020 und

der Richtlinie über Dachaufbauten vom 20.06.2006, veröffentlicht am 14.07.2006

die weiterhin in Kraft bleiben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 2 der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr. 3 Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 nicht zulässig:

Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinweis: Gemäß § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

- 1.2 Fläche für den Gemeinbedarf** § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 - nach Eintrag im Lageplan -
 Zulässig sind Wohnungen für die Anschlussunterbringung von Asylbewerbern, Flüchtlingen und deren Familien. Außerdem können Wohnungen und Einrichtungen für die Obdachlosenhilfe zugelassen werden. Zulässig sind außerdem Wohnungen und Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr.1 i. V. m. Abs. 3 BauGB
 - nach Eintrag im Lageplan -
- 1.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.
- 1.3.2 Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO in Verbindung mit § 74 Abs.1 Nr.1 LBO. Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhen (GBH) gelten von der im Mittel gemessenen Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen und gilt auch für Dachaufbauten.
- 1.3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze nach § 20 Abs.1 BauNVO: Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 1.3.4 Der Gemeinderat kann von der zwingend festgesetzten Traufhöhe Abweichungen bis zu 0,3 m höher oder tiefer zulassen, insbesondere wenn die Trauflinie der Straßenansicht erhalten bleibt.
 Der Gemeinderat kann außerdem für innovative Bauvorhaben (z.B. ein Biosolarhaus) Ausnahmen zulassen.
 Der Gemeinderat kann mehr als zwei Vollgeschosse zulassen, insbesondere wenn die maximalen Trauf- oder Gebäudehöhen nicht überschritten werden.
- 1.4 Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO
 offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.
- Garagen und Stellplätze (Überdacht und nicht überdacht) sind auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn diese die Baulinie nicht überschreiten und zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.
- 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 In dem im Lageplan gekennzeichneten Bereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
- 1.7 Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Die Aufteilung der Verkehrsflächen im Lageplan kann geändert werden.
- 1.7.1 Fahrbahn,
 1.7.2 Mischverkehrsfläche,
 1.7.3 Geh-, Rad- und Fußweg,
 1.7.4 Verkehrsgrünflächen,
 1.7.5 Zufahrtsverbot zur angrenzenden Verkehrsfläche: Zur B 39 und über Flächen mit Pflanzgebot sind keine Grundstücksausfahrten zulässig.

1.8 Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

1.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Minderung von Einwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

1.9.1 passive Lärmschutzmaßnahmen: Es sind besondere Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm der Bahnlinie, der B 39 und des gemeindlichen Bauhofes (Flst. 2967/1, 3013 usw.) notwendig. In den zu den Lärmquellen orientierten Fassadenbereichen sind Aufenthaltsräume nach DIN 4109 nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen maßgeblichen Außenlärmpegels die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß der DIN 4109, Januar 2017 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen. Aufenthaltsräume, die an Fassaden mit Lärmpegelbereich III oder höher liegen und kein Fenster zu einer Fassade in den Lärmpegelbereichen I oder II aufweisen, sind mit einer schalldämmten mechanischen Belüftungseinrichtung auszustatten.

1.9.2 Auf der östlichen Hälfte des Flst. 2974 (Grantschener Straße 8) sind keine Wohnungen zulässig, die offenbare Fenster oder Türen zu den östlich gelegenen Bauhofflächen haben.

1.10 Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1.10.1 Die vorhandenen großkronigen Straßenbäume sind zu erhalten und zu pflegen.

1.10.2 Auf den Flächen entlang der Ortseinfahrt (B 39) sind die vorhandenen über fünf Meter hohen Gehölze zu erhalten und zu pflegen .

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Betonfuß) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

1.12 Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

§ 9 Abs. 5 BauGB

Das Gebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigungen "Sülzbacher Grubenfeld II und III" des Landes Baden-Württemberg, die berechtigten Steinsalz aufzusuchen und zu gewinnen. Steinsalz wurde bisher in diesem Feld nicht gewonnen. Sollte dies zukünftig geschehen, sind bergbauliche Einwirkungen auf die Oberfläche möglich und zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne des § 114 Bundesberggesetz (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl.I. S.1310) wird Schadensersatz nur nach § 115 ff BBergG geleistet.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 Abs. 7 LBO

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung in Altgrad (Hauptgebäude)

Es sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Altgrad zulässig.

Der Gemeinderat kann für innovative Bauvorhaben (z.B. ein Biosolarhaus) Ausnahmen zulassen.

2.1.2 Dachform und Dachneigung in Altgrad (Garagengebäude)

Garagen: Bei freistehenden Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 25 °, bei an das Hauptgebäude angebauten oder einbezogenen Garagen ist die gleiche oder die Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig. Flachdachgaragen bis 10° sind zulässig, wenn sie mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht begrünt sind. Einfache Stellplatzüberdachungen sind in Form von überdachten Pergolen oder als Rankgerüst in Holzbauweise zulässig.

2.1.3 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind nur rote und rotbraune sowie graue und anthrazitfarbene Materialien zulässig. Stark reflektierende Materialien sind, außer bei Solarenergieanlagen, nicht zulässig.

Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie stehende Formate haben, maximal 20 % der Dachfläche je Seite nicht überschreiten und je eine Ziegelreihe vom First und zwei Ziegelreihen von der Traufe entfernt sind.

2.1.4 Dachaufbauten

a) Die Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird.

b) Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

c) Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern bis sieben Meter Breite sind die Dachaufbauten mittig anzubringen.

d) Für denkmalgeschützte Gebäude gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes für Baden-Württemberg.

2.1.5 Fassadengestaltung

Stark glänzende, grellfarbige und reflektierende Materialien und Anstriche sind unzulässig. Solaranlagen können zugelassen werden.

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr.2 und § 11 Abs.4 LBO

2.2.1 Für einen Teil des Geltungsbereichs (entlang der B 39) gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Haller Straße, Werbeanlagen“ weiter.

2.2.2 Für den übrigen Bereich gelten folgende Festsetzungen:

Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft oder der Bahnlinie aus einsehbar sind, sind unzulässig.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der bebauten Grundstücke sowie über Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.3.1 Einfriedungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

a) Lebende Einfriedungen (Sträucher und Hecken) sind ohne Stützhilfe oder mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Verkehrsfläche zulässig. Die Pflanzen sind so zu platzieren, dass sie in ausgewachsenem Zustand das Lichtprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen, sie sind mindestens 0,75 m (bezogen auf die Mitte des Stammes) von der Hinterkante der öffentlichen Fläche abzurücken.

b) Entlang den öffentlichen Flächen sind tote Einfriedungen nur zulässig, wenn sie um einen Abstand von 1,0 m abgerückt und durch Bepflanzung verdeckt sind.

2.3.2 Stützmauern gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

Stützmauern sind bis maximal 0,8 m Höhe zulässig, höhere Böschungen sind in einer maximalen Neigung von 1:1,5 abzuböschten. Die Stützmauern müssen 0,5 m von der öffentlichen Fläche abgerückt und durch Bepflanzungen verdeckt sein.

2.3.3 Müllbehälterstandplätze

Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.3.4 Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verlegt sowie wassergebundene Decken.

2.4 Anlagen zum Sammeln und Ableiten von Niederschlagswasser

§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Zur Entlastung des Kanalnetzes sowie um den Verbrauch von Trinkwasser zu vermindern, ist pro Gebäude (bei Neubauten) eine Regenwassernutzungsanlage (Brauchwasserzisterne) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 cbm herzustellen mit Überlaufanschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Zusätzlich ist in der Zisterne ein Rückhaltevolumen für das gesamte auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser vorzusehen unter Zugrundelegung eines Bemessungsregens 15 min von 140 l/sec/ha und einer Regenhäufigkeit von $n=0,2$ (für Ellhofen 184,4 l/sec/ha) mit gedrosseltem Abfluss von maximal 1 l/sec. (Berechnungsbeispiel: Grundstücksgröße $450 \text{ m}^2 \times 184,4 \text{ l/sec/ha} / 10.000$ (Umrechnung ha in m^2) $\times 15 \times 60$ (Umrechnung min in sec) = 7.468,2 l Zisternenvolumen Rückhaltung).

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Oberflächenwasser der B 39 und L 1102

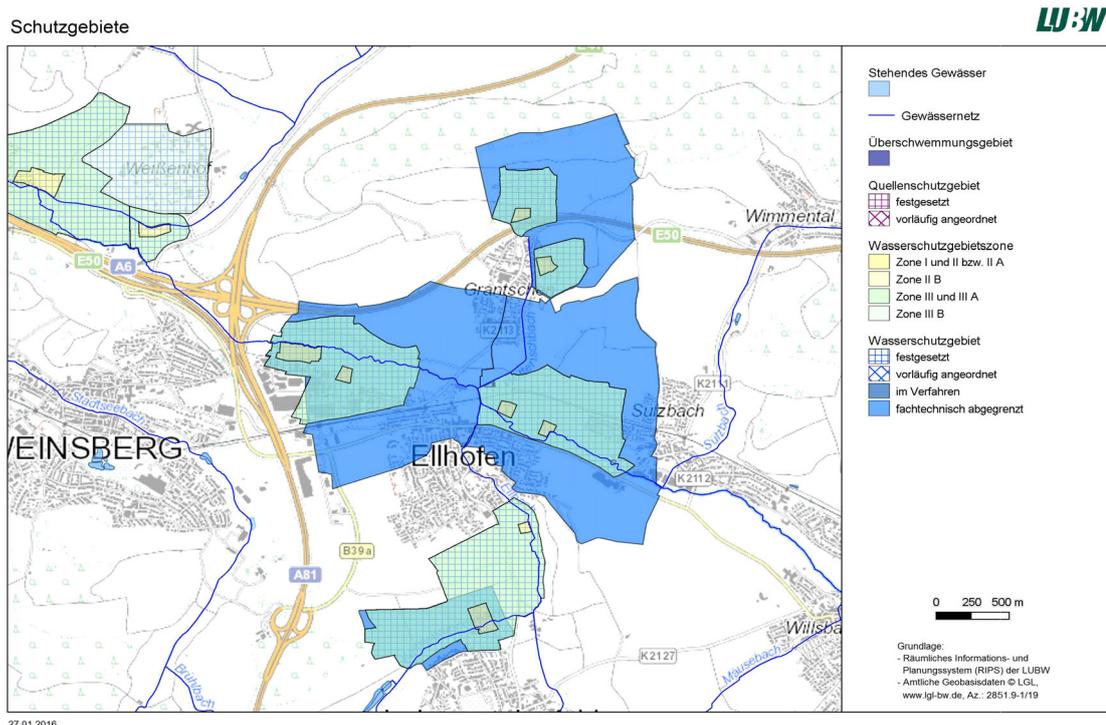
Aus den einzelnen Baugrundstücken darf der B 39 und L 1102 kein Abwasser außerhalb der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Ferner darf durch Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs der Abfluss des Oberflächenwassers der B 39 und L 1102 nicht verändert werden. Falls durch Auffüllen usw. Veränderungen an bestehenden Straßengräben oder sonstigen Wasserableitungen erforderlich werden, gehen die Kosten zu Lasten des Verursachers.

3.2 Erschließen von Grundwasser und -absenkung

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen, und die Arbeiten sind einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. LKW Standflächen sind flüssigkeitsdicht auszuführen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

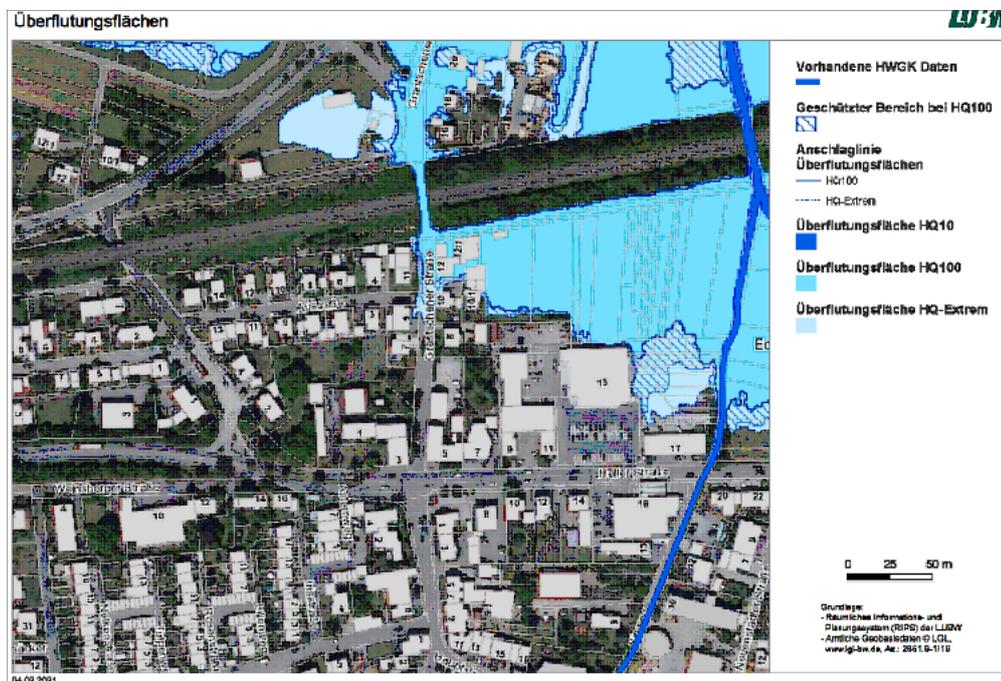
3.3 Wasserschutzzone

Das Gebiet liegt in im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet der Zone III für die Wasserfassungen der Stadt Weinsberg (Bohrbrunnen 1 und 2 Hoher Stög) und der Tiefenbrunnen I bis II Au der Gemeinde Ellhofen (LUBW-Nr. 125.066). Die Fassung Au wird derzeit nicht für die Trinkwasserversorgung, wohl aber für die Landwirtschaft genutzt. Eine Rechtsverordnung darüber liegt nicht vor. Dennoch wird empfohlen, die in der Rechtsverordnung vom 17.04.1990 für die bestehenden Brunnen enthaltenen Beschränkungen, insbesondere hinsichtlich der Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten, und Verbote zu beachten. Erdwärmesonden dürfen in der Wasserschutzzone III eines fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes nur mit Wasser als Wärmeträgermaterial verwendet werden (sind aber aufgrund des anstehenden Gipskeupers ohnehin nicht sinnvoll).



3.4 HOCHWASSERSCHUTZ

Ein Teil der Flächen im nordöstlichsten Bereich sind als HQ 100 überschwemmt ausgewiesen. Aus Gründen des Hochwasserschutzes kann es sein, dass besondere Auflagen erforderlich sind (z.B. dass die EFH nicht unterhalb der HQ100 Linie liegen darf, dass Kellerräume besonders geschützt werden müssen oder dass verloren gehender Retentionsraum neu zu schaffen ist).



3.5 Boden- und Baudenkmale

Es sind keine Denkmale bekannt.

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3.6 Bodenschutz

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Löss, lößführende Fließerde, holozäne Abschwemmmassen, Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) erwartet.

Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen. Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen 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 (siehe § 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.

3.7 Schottergärten

Gemäß § 9 der Landesbauordnung (LBOBW) und § 21 des Naturschutzgesetzes (NatSchGBW) gilt: Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs.1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

3.8 Abfallbeseitigung - Altlasten -

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

3.9 Naturschutz

Auf die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 39 ff BNatSchG, geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) wird hingewiesen. Soweit Gehölze gerodet oder Bausubstanz abgebrochen werden soll, ist rechtzeitig vorher zu prüfen, ob gebäude- oder höhlenbewohnende Arten betroffen sind.

Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- und andere Schächte mit feinmaschigem, rostfreien Drahtgeflecht gegen Hineinfallen abzusichern (Maschenweite unter 0,5 cm).

Für die gesamte Beleuchtung des Gebietes, also alle Straßen-, Grundstücks- und Außenbeleuchtungen, einschließlich Werbeanlagen, sind zur Schonung nachtaktiver Insekten Natriumdampf Lampen oder vergleichbare LED-Lampen zu verwenden. Es sollten Lampenschirme verwendet werden, die kein Streulicht erzeugen.

3.10 Werbeanlagen

Außerhalb der Ortsdurchfahrt entlang der B 39 gelten die Anbauabstände gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG). Demnach sind hier Hochbauten in einer Entfernung von bis zu 20 m zum Fahrbahnrand der B 39 verboten. In dem Bereich des Plangebiets, der straßenbaurechtlich außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, dürfen Werbeanlagen und Hinweisschilder nur an der Stätte der Leistung errichtet werden, ansonsten sind hier Werbeanlagen etc. nicht zulässig. Die Anbauabstände sind dabei stets zu beachten. Zudem ist hier auf eine dezente Farbwahl zu achten. Beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig. Straßenverkehrsrechtliche Wegweiser auf private oder touristisch bedeutsame Ziele sind ebenfalls nur im unmittelbaren Kreuzungs- und Einmündungsbereich zum entsprechenden Ziel erlaubt.

Für den Bereich innerhalb der straßenbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gelten keine Beschränkungen. Wichtig ist, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird und die Sichtfelder stets frei sind. Für Werbeanlagen über 1 m² Ansichtsfläche ist stets ein Bauantrag bei der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Heilbronn zu stellen. Kleinere oder lediglich temporäre Werbeanlagen können direkt über das Amt 54 - Straßen und Verkehr - beantragt werden .

Durch Werbeanlagen sind jegliche Beeinträchtigung z.B. durch Spiegelung, Blendwirkungen o.ä. auf den Eisenbahnbetrieb zu vermeiden. Sollte dies auftreten, sind entsprechende bauliche Vorkehrungen außerhalb der Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

Außerdem wird auf § 15 BauNVO verwiesen: Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie ... der Eigenart des Baugebiets widersprechen (und) .. auch .. wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die ... unzumutbar sind

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

3.14 Entwicklungskonzept Ortskern III

Ein Teil der Flächen liegt im Sanierungsgebiet, dessen zusätzliche Beschränkungen (und Fördermöglichkeiten) zu beachten sind.



3.15 Stellplatzsatzung

Auf die Bestimmungen der Stellplatzsatzung rechtsverbindlich seit dem 01.07.2020 wird hingewiesen:

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Absatz 1 LBO) ist wie folgt festgelegt:

- 1) Für Wohnungen über 35 Quadratmetern Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze.
- 2) Für Wohnungen über 80 Quadratmetern Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.