

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137),
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
3. die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58),
4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617),

jeweils in der zum Zeitpunkt des ersten Auslegungsbeschlusses nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB gültigen Fassung

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für die entsprechenden seit dem 12.01.1973 rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Käppelesäcker“. Außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung bleiben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Käppelesäcker“ unverändert und gelten fort.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - nach Eintrag im Lageplan -

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

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

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 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.

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

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 i. V. m. Abs. 2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niedriger kann abgewichen werden.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO als Höchstgrenze.

Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhen (GBH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

1.3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO

offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf der westlich der Gebäude liegenden unüberbaubaren Grundstücksfläche keine Garagen oder Stellplätze zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu orientieren.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.

1.7 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.7.1 Mischverkehrsfläche,

1.7.2 Fußweg, Befahren für Anlieger zum Be- oder Entladen frei,

1.7.3 Parkfläche.

1.8 Führung von Versorgungsleitungen

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

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

1.8.2 Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

1.9 Flächen mit baulichen oder sonstigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Es sind besondere Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm der B 39 erforderlich. Im Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten sind. Sofern keine Hauslüftungsanlage vorhanden ist, sind Lärmschutzfenster mit einer automatischen Lüftungseinrichtung zu versehen, die den Lärmschutz um maximal 1 dB(A) verschlechtern darf.

Die Flächen sind bis zu einem Abstand von sieben Metern zum Fahrbahnrand der B 39 dem Lärmpegelbereich IV, danach dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

1.10 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).

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

§ 9 Abs. 5 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Sülzbacher Grubenfeld III“ des Landes Baden-Württemberg, die dazu berechtigt, Steinsalz aufzusuchen und zu gewinnen. Steinsalz wurde bisher in diesen Feldern nicht gewonnen. Sollte zukünftig Steinsalz aufgesucht und gewonnen werden, sind bergbauliche Einwirkungen auf die Oberfläche möglich und zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne des § 114 Bundesberggesetz (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S.1310) wird Schadensersatz 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

Grundsätzlich sind bei jedweder Änderung am bestehenden Gebäude die erhöhten Anforderungen an den Nachbarschutz einer Reihenhaussiedlung zu beachten.

2.1.1 Dachform und Dachneigung in Altgrad

Es sind Satteldächer in einer Dachneigung von $26 \pm 1^\circ$ zulässig.

Westliche Anbauten bis zu einer Traufhöhe von 2,65 m sind auch mit begehbarem Flachdach (Dachterrassen) zulässig.

2.1.2 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind schwarze oder stark reflektierende Materialien 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.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken. Sie sind dem übrigen Gebäude anzupassen und sind nur zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird. Die Gestaltung der Dachaufbauten ist bei benachbarten Gebäuden aufeinander abzustimmen.

Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben und nur auf der Westseite der Gebäude zulässig. Ihre Einzellänge darf maximal 2,80 m betragen, sie sind mittig anzuordnen. Der Abstand vom First muss mindestens eine Ziegelreihe und von der Traufe mindestens zwei Ziegelreihen betragen.

2.1.4 Fassadengestaltung

Stark glänzende, grellfarbige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr. 2 und § 11 Abs.4 LBO

Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation oder ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

3.2 WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III eines abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen der Gemeinde Ellhofen (Tiefenbrunnen I bis III). Der Entwurf der Rechtsverordnung vom 17.04.1990 wurde am 26.04.1990 im Amtsblatt für den Stadt- und Landkreis Heilbronn veröffentlicht. Die darin enthaltenen Beschränkungen, insbesondere bei der Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten (Heizöl) und Verbote sind zu beachten.

3.3 BODENDENKMALE

Werden bei Bauarbeiten 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.

3.4 BODENSCHUTZ

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Gemäß § 6 Abs. 2 LBOAVO (Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung) sind in den Bauzeichnungen zum Baugesuch die Ansichten der geplanten baulichen Anlage unter Angabe des vorhandenen und künftigen Geländes darzustellen.

3.5 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

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