

Gemeinde



**Textteil zum
BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften
"Kirchhofäcker; 1. Änderung"**
(08125024_0795_001_01_RE)

zugleich

**AUFHEBUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE
Kirchhofäcker gen. am 11.04.1950
Änderung Friedhofstrasse gen. am
05.07.1959**
(08125024_0795_001_00)

Kirchstraße gen. am 19.01.1959
(08125024_0795_002_00)

**Änderung an der Neuenstädter Straße
gen. am 16.09.1963**
(08125024_0795_042_00)

Stand 23.09.2021/c

Hinweis Ziffer 3.3 ergänzt 24.02.2022

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.1) AUFHEBUNG

Vollständig aufgehoben (auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Kirchhofäcker; 1. Änderung 08125024_0795_001_01) werden die Bebauungspläne:

Kirchhofäcker gen. am 11.04.1950 und Änderung Friedhofstrasse gen. am 05.07.1959 (08125024_0795_001_00),

Kirchstraße gen. am 19.01.1959 (08125024_0795_002_00),

Änderung an der Neuenstädter Straße gen. am 16.09.1963 (08125024_0795_042_00).

Soweit Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Kirchhofäcker 1. Änderung betroffen sind, werden diese Teil des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB.

B.2) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan Kirchhofäcker 1. Änderung (08125024_0795_001_01) 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 bauordnungsrechtliche Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben, mit Ausnahme der entsprechenden Teile

a) des Bebauungsplanes „Haller Straße, Werbeanlagen“ (08125024_0795_050_00), rechtsverbindlich seit dem 02.10.2020,

b) der Stellplatzsatzung (08125024_0795_048_02), rechtsverbindlich seit dem 01.07.2020 und

c) der Richtlinie über Dachaufbauten (08125024_0795_049_00) 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 -

1.1.1 **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 dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Gemeinderat kann Ausnahmen insbesondere an der Sülzbacher Straße zulassen.

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

1.1.2 **Mischgebiet (MI)** § 6 BauNVO

Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 7 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr. 1 Wohngebäude

Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe,

Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nr. 6 Gartenbaubetriebe,

Nr. 7 Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Der Gemeinderat kann Wohnungen auch dann zulassen, wenn die Durchmischung nicht mehr gegeben sein wird und die bestehenden und zukünftigen gewerblichen Nutzungen dann die Emissionswerte eines WA einhalten müssen.

1.1.3 **Generelle Unzulässigkeit** § 1 Abs. 9 BauNVO

Nutzungen sind dann unzulässig, wenn sie die Ruhe und Würde des Friedhofes oder die Schutzbedürftigkeit der Kinder auf dem Schulgelände beeinträchtigen können.

1.2 **Fläche für den Gemeinbedarf**

§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Schulgebäude, -anlagen und -einrichtungen.

- 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 oder ein Heliotrop) Ausnahmen zulassen.
Der Gemeinderat kann mehr als zwei Vollgeschosse zulassen, insbesondere wenn die maximalen Trauf- oder Gebäudehöhen nicht überschritten werden.
[Ausnahmen sind auch auf der Fläche für den Gemeinbedarf für einen Schulhausanbau zulässig.](#)
- 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 gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.
- Der Gemeinderat kann für Wärmedämmmaßnahmen an bestehenden Gebäuden Überschreitungen der Baugrenze bis 0,3 m zulassen.
- Garagen und überdachte Stellplätze sind auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn diese die straßenseitige Baugrenze nicht überschreiten.
[Nicht überdachte Stellplätze sind auf der gesamten unüberbaubaren Fläche zulässig.](#)
- Bauliche Anlagen auf der Friedhofsfläche sind auch ohne Baugrenze zulässig.
- 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. Der Gemeinderat kann weitere Wohneinheiten zulassen, wenn die erforderlichen Nebenanlagen (vor allem Stellplätze und Freiflächen) auf dem Grundstück möglich sind und den lockeren Charakter des Baugebietes nicht beeinträchtigen.
- 1.7 Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Mischverkehrsflächen anzulegen ist zulässig. Der Gemeinderat kann abweichend davon Fußwege zulassen.

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 Öffentliche Grünfläche (alter Friedhof)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

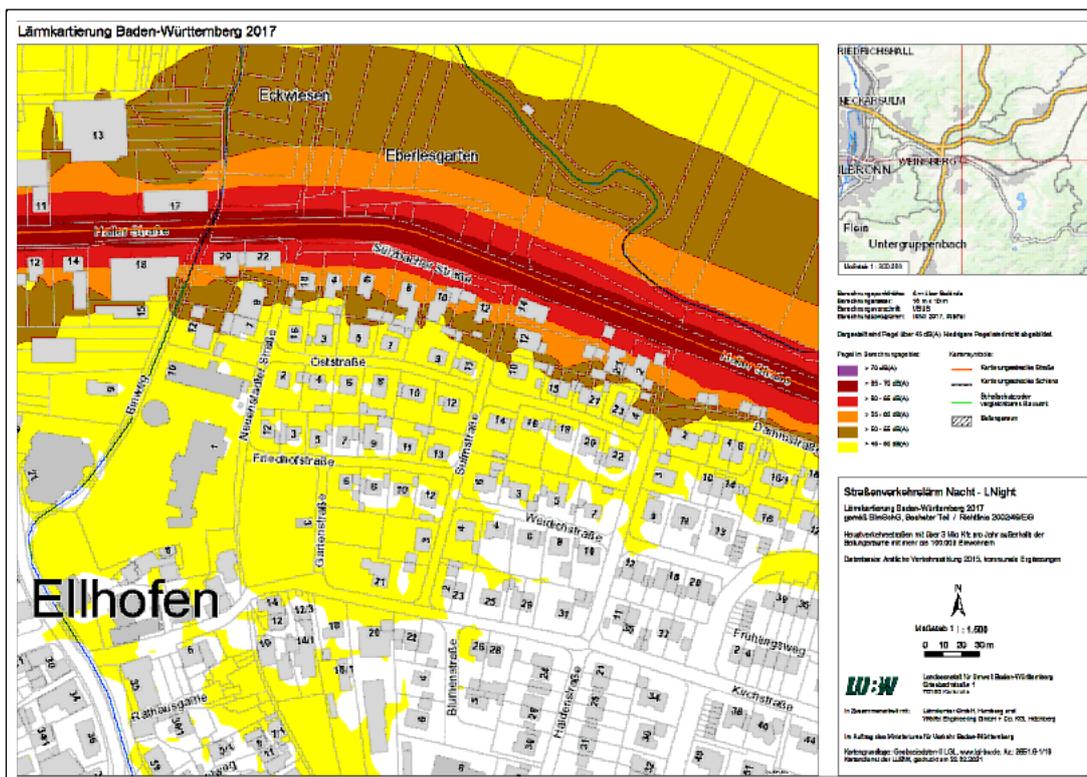
- nach Eintrag im Lageplan -

Neben der reinen Friedhofsnutzung kann der Gemeinderat Anlagen zulassen, die der Erholung und der Freizeitgestaltung dienen.

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

§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

passive Lärmschutzmaßnahmen: Es sind besondere Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm der B 39 und des Schulgeländes notwendig bzw. sinnvoll. 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.



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 berechtigen 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 oder ein Heliotrop) Ausnahmen zulassen.

Im Mischgebiet, insbesondere für gewerbliche Gebäude, [und auf der Fläche für den Gemeinbedarf](#) sind Ausnahmen zulässig.

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 aus einsehbar sind, sind unzulässig.

Werbeanlagen sind auch dann unzulässig, wenn sie die Ruhe und Würde des Friedhofes oder die Schutzbedürftigkeit der Kinder auf dem Schulgelände beeinträchtigen können.

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 Andere als die in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maße

§ 74 Abs.1 Nr.7 LBO

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf und im Mischgebiet gegenüber der Grenze zur Fläche für den Gemeinbedarf beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,2 der Wandhöhe.

2.5 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 (bei Neubauten) pro Gebäude 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 m² x 184,4 l/sec/ha / 10.000 (Umrechnung ha in m²) x 15 x 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

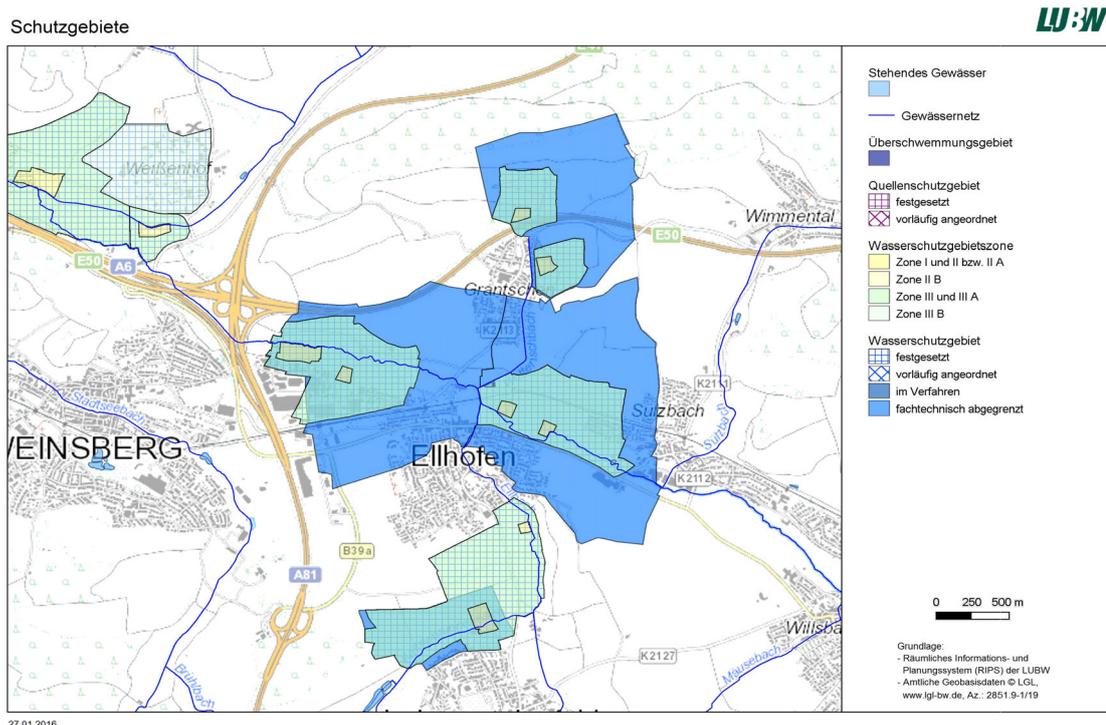
Aus den einzelnen Baugrundstücken darf der B 39 kein Abwasser außerhalb der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Ferner darf durch Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs der Abfluss des Oberflächenwassers der B 39 nicht verändert werden. Falls durch Auffüllen usw. Veränderungen an bestehenden 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 Steg LUBW-Nr. 125.085) 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

Die Flächen liegen außerhalb von überschwemmten Gebieten. Insbesondere entlang des verdolten Eilbaches kann eine hochwasserangepasste Bauweise dennoch angeraten sein (z.B. Kellerräume besonders zu schützen, darauf zu verzichten oder das Erdgeschoss leicht erhöht anzuordnen).

3.5 Boden- und Baudenkmale

Der Friedhof Gartenstraße 3 ist als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG in die Liste eingetragen: Friedhof 1595 angelegt, Sandsteinummauerung mit historischem Tor von 1884. Mit Gefallenendenkmal (1920er Jahre, versetzt) und Leichenhalle (1955, Architekt Friedrich Ortwein, Weinsberg; Künstlerische Ausstattung: Epple, Flein; Christus zwischen den Türen, Zeichen der beiden Konfessionen auf den Türen, Trin der nördlichen Nische darstellend); Innen unter anderem originale Beleuchtungskörper.

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 Abfallbeseitigung - Altlasten -

Altlasten sind keine bekannt. Die im Flächennutzungsplan noch enthaltene Verdachtsfläche (ehemalige mechanische Werkstätte 1967-1984) wurde mittlerweile aus dem Kataster ausgeschieden. Sollten hier oder an anderen Stellen bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

3.8 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.

3.9 Naturschutz/Artenschutz

Auf die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 39 ff BNatSchG, geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) wird hingewiesen.

Bei der Sanierung bzw. beim Neubau ist der Artenschutz an Gebäuden zu beachten. Vor den Sanierungs- und Abrissarbeiten sind die Gebäude frühzeitig auf geschützte Arten zu untersuchen. Hierbei ist besonders auf die Artengruppe Vögel und Fledermäuse zu achten. Bei der Überplanung von gärtnerischen Flächen ist ebenfalls der Artenschutz zu beachten und frühzeitig vor den Baumaßnahmen zu untersuchen. Hierbei sind die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, totholzbewohnende Käferarten und Eidechsen zu untersuchen. Bei größeren Fensterfronten ist darauf zu achten, dass nicht spiegelndes Glas als Vogelschutz verwendet wird. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegelglaslicht_2012.pdf, Einfriedungen: Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen. Vorgärten: Die Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Flächen) sind zu mindestens einem Drittel als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten .

Durch den Abriss alter Gebäude oder deren nachträglichen Wärmedämmung gehen immer mehr wertvolle Habitatstrukturen (Höhlen, Balken und Nischen) u.a. für Vögel, Insekten und Fledermäuse verloren. Somit wäre es aus Sicht des Artenschutzes wünschenswert, dass verschiedene Nist- und Fledermauskästen an das künftige Gebäude angebracht bzw. mit entsprechend vorgefertigten Bauteilen (z.B. Fledermaus Einbaustein) in die Gebäudestruktur integriert werden.

Insektenfreundlichen Beleuchtung: Es wird auf den neuen § 21 Naturschutzgesetz zur insektenfreundlichen Beleuchtung hingewiesen, aus dem sich u.a. eine Verpflichtung der Gemeinden für neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (ab 1.1.2021) ableiten lässt (s. Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 23.07.2020, GBl. vom 30. Juli 2020, S. 651 ff.): Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Vegetation (z.B. Grünflächen, Bäume, Büsche) und Gewässer dürfen nicht beleuchtet werden. Die Lichtmenge ist gering zu halten: Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Parkplätze. Leuchtdichten für Anstrahlungen

bzw. selbstleuchtenden Flächen von max. 100 Candela/Quadratmeter für max. 10 m² Flächen, 5 Candela/Quadratmeter für größere Flächen. Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo/Namen) sind zu vermeiden. Lichtlenkung nur durch voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio = 0 %, besser Lichtstärkeklasse G6). Daher ist auf Bodenstrahler, freistrahrende Röhren und Kugelleuchten zu verzichten. Lichtpunkthöhen (an Gebäude oder auf Masten) sind so niedrig zu wählen, damit keine Abstrahlung über die Nutzungsfläche hinaus erfolgt. Auf die Nutzungszeit bedarfsorientierte Beleuchtung soll durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder Smart Technologien zeitlich begrenzt sein. Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit bernsteinfarbenen bis max. warmweißen Farbtemperaturen (Orientierung 1800 bis max. 3000 Kelvin) zu verwenden. Wechsellicht (Änderungen des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.



3.10 FOTOVOLTAIKANLAGEN

Das überarbeitete Klimaschutzgesetz Baden- Württemberg enthält für Nichtwohngebäude eine Pflicht zur Installation von Fotovoltaikanlagen bei Anträgen auf Baugenehmigung, die ab 1.1.2022 bei der zuständigen Behörde eingehen.

3.11 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.

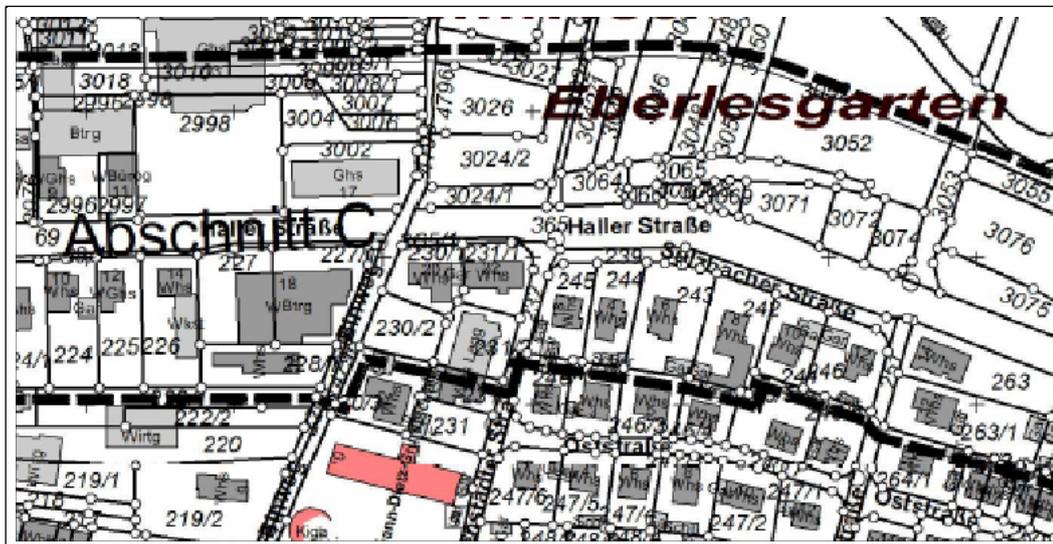
Für den Bereich innerhalb der straßenbaurechtlichen Ortsdurchfahrt gelten keine Beschränkungen. Wichtig ist, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird und die Sichtfelder stets frei sind. Für Werbeanlagen über 1 m² Ansichtsfläche ist stets ein Bauantrag bei der Baurechtsbehörde 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

Auf die zusätzlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes „Haller Straße, Werbeanlagen“ wird hingewiesen:



2.1 Ortseingänge (Abschnitte A und B): Auf den Flächen entlang der Ortseinfahrten sind keine Werbeanlagen zulässig.

2.2 Ortsmitte (Abschnitt C): Auf der Fläche innerhalb der eigentlichen Ortsdurchfahrt gelten folgende Bestimmungen:

1. Werbeanlagen über 1,5 m Höhe oder über 0,6 m² Ansichtsfläche sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Werbeanlagen auf den Dächern sind nicht zulässig.
3. Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

2.3 Ausnahmen

1. Anlagen, die im Zusammenhang mit öffentlichen Aufgaben stehen, z.B. Hinweistafeln mit Straßenplänen der Gemeinde, sind zulässig.
2. Die Gemeinde kann weitere Anlagen z.B. Wahlwerbepлакate, Hinweistafeln für örtliche Veranstaltungen oder örtliche Vereine, jeweils auch für einen begrenzten Zeitraum, zulassen.
3. Es können auch Werbeanlagen für ortsansässige Betriebe zugelassen werden, wenn diese Betriebe von der B 39 aus nicht sichtbar sind.

3.12 Straßenbeleuchtung

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

3.13 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

3.14 Stellplatzsatzung

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

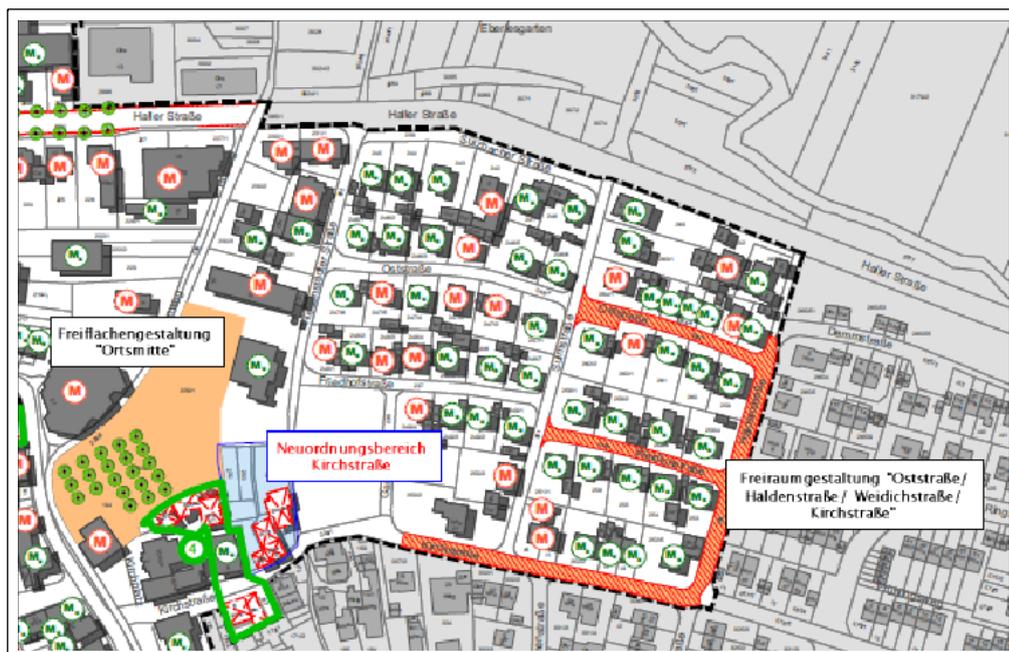
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Absatz 1 LBO) wird wie folgt erhöht:

- 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.

3.15 Entwicklungskonzept Ortskern III

Die Flächen liegen im Sanierungsgebiet, dessen zusätzliche Beschränkungen (und Fördermöglichkeiten) zu beachten sind.



3.16 Mögliche landwirtschaftliche Emissionen

Es wird auf die südlich der Kirchstraße vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle hingewiesen, von der Emissionen ausgehen können, die bei einer Neubebauung nördlich der Kirchstraße zu beachten sind.