

GEMEINDE

CLEEBRONN

LANDKREIS

HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN

Wohngebiet

>>UNTER DEM SCHLOSS<<

1. Änderung

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung des Lageplanes werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

<u>Ziffer</u>	<u>Inhalt</u>
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet

Ziffer	Inhalt
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Zahl der Vollgeschosse
2.6	Zahl der Wohneinheiten
2.7	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.8	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.8.1	Leitungsrechte
2.9	Herstellen der Verkehrsfläche
2.10	Verbot des Zugangs und der Zufahrt
2.11	Kabelkästen
2.12	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.12.1	Beleuchtung
2.12.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.12.3	Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen
2.13	Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.13.1	Pflanzfestsetzung PFF 1
2.14	Flächen für das anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
2.14.1	Pflanzfestsetzung PFF 2 – Ortsrandeingrünung
2.14.2	Pflanzfestsetzung PFF 3 – Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen
2.14.3	Pflanzfestsetzung PFF 4 - Kinderspielplatz
2.14.4	Pflanzfestsetzung PFF 5 – private Grünfläche
2.14.5	Pflanzfestsetzung PFF 6 - Vorgartenfläche
2.14.6	Pflanzfestsetzung PFF 7 - Wiesenfläche, Streuobst
2.14.7	Generelle Pflanzbindung PFB 1 - Ausschluss nicht heimischer Arten
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	Hinweise
4.1	Lärmschutz

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bek. vom 23.09.04 (BGB.I.S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.09 (BGBI. I. S. 2585)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zul. geändert durch Art 3 des IWG vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBI. I S. 502), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBI. I S. 3214)
- 1.4 Bundes- und Fernstraßengesetz i.d.F. der Bek. vom 20.02.2003 (BGBI. I.S. 286), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BFBI. I.S. 2833)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)in der Fassung vom September 1990
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) i.d.F. vom 06.12.1983 (GBI. S.797), zuletzt geändert 14.12.2004 (GBI. S. 895)
- 1.7 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. F. der Bek. vom 25.06.2005 (BGBI. I. S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBI. I S.2723)
- 1.8 Bundes- Naturschutzgesetz i. d. F. der Bek. vom 25.03.2002 (BGBI. I S. 1193) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBI. I S. 2986)
- 1.9 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) i. d. F. der Bek. 26.09.2002 (BGBI. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBI. I S. 2723)
- 1.10 Gemeindeordnung (GemO) für Baden – Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 582) in der jeweils gültigen Fassung.
- 1.11 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 90) vom 18.12.1990 (BFBI. I S. 58)
- 1.12 22 BImSchV: Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. VO zur Durchführung des BImSchG) vom 04.06.2007 (BGBI. I S. 1006)

- 1.13 16. BimSchV: Verkehrslärmschutzverordnung – 16. VO zur Durchführung des BImSchG) vom 12.06.1990 (BGBl. S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.09.2006 (BGBl. S. 2146),
- 1.14 Gesetz für den Vorrang erneuerbarer Energien (Erneuerbare- Energien-Gesetz) vom 20.10.2008 (BGBl. I S. 2074), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2009 (BGBl. I S. 3450)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung **(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)**

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet **(WA) - § 4 BauNVO**

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Nicht zulässig sind:

gem. § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke

2.2 Nebenanlagen **(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes entgegenstehen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Die maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.4 Bauweise **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise<<, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser, gem. Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.5 Zahl der Vollgeschosse **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §16 (2) BauNVO)**

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.6 Zahl der Wohneinheiten **(§ 9 (1) Nr.6 BauGB)**

Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE) je Gebäude ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.7 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude

Die maximale Gebäudehöhe ist für jedes Grundstück in m über Normalnull (m ü.NN) im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird definiert als Firsthöhe, bzw. bei Dachformen ohne First, als höchster Gebädepunkt.

Diese im zeichnerischen Teil festgesetzten Größen dürfen nicht überschritten werden.

2.8 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

2.8.1 Leitungsrechte

Die hierfür im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ausgewiesenen Flächen dienen zur Errichtung, zum Betreiben und Unterhalten sowie bei Bedarf zur Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gunsten der Gemeinde Cleeborn und der jeweiligen Ver – und Entsorgungsträger.

2.9 Herstellen der Verkehrsflächen **(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Lichtmasten und Lichtmastfundamente sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

2.10 Verbot des Zugangs und der Zufahrt

Entlang der Kreisstraße K 2150 sind von den privaten Baugrundstücken keine Zugänge und Zufahrten zur Kreisstraße K 2150 (siehe zeichnerischer Teil) zulässig.

2.11 Kabelkästen **(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

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

2.12.1 Beleuchtung

Straßenbeleuchtungen sind mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) auszustatten.

Private Außenbeleuchtungen sollten ebenfalls mit insektenverträglichen Leuchtmitteln ausgestattet werden.

2.12.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.12.3 Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen

Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

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

2.13.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 >> öffentlich<< **Ökologische Ausgleichs- und Entwicklungsfläche**

Die mit PFF 1 bezeichneten Flächen dienen dem ökologischen Ausgleich und der ökologischen Entwicklung. Die Flächen sind gemäß den Vorgaben der Grünordnungsplanung und den Maßnahmenplänen umzugestalten.

2.14 Flächen für Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern **(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

2.14.1 Pflanzfestsetzung PFF 2 >> privat << **Ortsrandeingrünung**

Die Flächen zwischen Kreisstraße K 2150 und Wohnbebauung sind durch Sträucher und großkronige, hochstämmige Laubbäume einzugrünen. Dabei sind heimische, standortgerechte Arten zu wählen (siehe Umweltbericht; Pflanzliste). Bestehende Hochstämme in diesen Flächen sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind Lärmschutzeinrichtungen zulässig. Diese sind in die Begrünungsmaßnahmen zu integrieren.

2.14.2 Pflanzfestsetzung PFF 3 >> öffentlich << **Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen**

Diese zum Straßenraum gehörenden Flächen sind als Rasenflächen anzulegen. Die dargestellten Bäume sind als mittelkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Dabei sind heimische, standortgerechte Arten zu wählen (siehe Umweltbericht; Pflanzliste).

2.14.3 **Pflanzfestsetzung PFF 4 >> öffentlich <<**
Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz ist als Wiesenfläche und mit loser Baumbepflanzung anzulegen. Spielgeräte sind zulässig. Die Bäume sind als mittelkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Dabei sind heimische, standortgerechte Arten zu wählen (siehe Umweltbericht; Pflanzliste)

2.14.4 **Pflanzfestsetzung PFF 5 >> privat <<**
Private Grünfläche

Die PFF 5 Flächen dienen als private Grünflächen und können als Stellplatz bzw. Standort für Garagen und Carports dienen. Die dargestellten Bäume sind als mittelkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Dabei sind heimische, standortgerechte Arten zu wählen (siehe Umweltbericht; Pflanzliste).

2.14.5 **Pflanzfestsetzung PFF 6 >> privat <<**
Vorgartenfläche

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 6 bezeichneten Grundstücksflächen sind als begrünte Vorgartenflächen anzulegen und zu pflegen. Im Bereich der Vorgartenflächen sind maximal zwei Stellplätze zulässig. Ihr Oberflächenabschluss muss in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen. Als Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu wählen (siehe Umweltbericht; Pflanzliste). Einfriedungen und Stützmauern sind als Nebenanlagen in den Vorgartenflächen zulässig.

2.14.6 **Pflanzfestsetzung PFF 7 >> privat <<**
Wiesenflächen, Streuobst

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 7 bezeichneten Grundstücksflächen sind als Hausgärten oder Wiesenflächen beizubehalten. Bauliche Anlagen aller Art sind in diesen Bereichen nicht zulässig. Die bestehenden Bäume sind zu erhalten.

2.14.7 **Generelle Pflanzbindung PFB 1 >> privat <<**
Ausschluss nicht heimischer Arten

Nicht heimische oder nicht standortgerechte Bäume und Sträucher (z.B. Koniferen) sind nicht zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ

(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)

3.1 Archäologische Denkmalpflege

(§ 20 Denkmalschutzgesetz - DSchG-)

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das **Regierungspräsidium Stuttgart, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege** unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4. HINWEISE

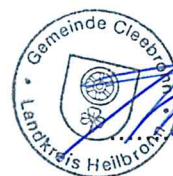
(§ 9 (6) BauGB)

4.1 Lärmschutz

Der Straßenraumlastträger der Kreisstraße K 2150 ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet verpflichtet.

Aufgestellt:

Cleebronn , den 19.05.2009
geändert am 15.01.2010 /26.02.2010



Thomas Vogl
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Cleebronn , den 07.06.2010



Thomas Vogl
Bürgermeister

GEMEINDE

CLEEBRONN

LANDKREIS

HEILBRONN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS PLANGEBIET

Wohngebiet

>>UNTER DEM SCHLOSS<<

1. Änderung

Folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

werden aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Örtliche Bauvorschriften
2.1	Dachformen, Dachneigung
2.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2.3	Werbeanlagen
2.4	Außenantennen und Versorgungsleitungen
2.5	Einfriedungen
2.6	Anzahl von Stellplätzen/Garagen/Carports
3.	Hinweise
3.1	Kanalhausanschlüsse
3.2	Dränungen
3.3	Befestigte private Flächen
3.4	Geotechnik
3.5	Regenwassernutzung

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.10.2004 (GBl.S. 771) und Art. 3 der Verordnung vom 29.10.2004 (GBl.S. 810) und Art. 14 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl.S. 884) und Art. 4 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl.S. 895) und am 25.04.2007 (GBl.S. 252)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Dachformen, Dachneigungen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

Solar – und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie in Dachflächen und/oder Wandflächen oder parallel hierzu angeordnet werden. Freistehende Solar – und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien dürfen nicht großflächig verwendet werden.

Fassaden aus Glas sind zulässig, wenn ausreichende Vorkehrungen gegen Blendwirkungen getroffen werden.

2.3 Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf die Kreisstraße K 2150 ausgehen. Im Bereich des 15 m breiten anbaufreien Streifens (Wirkungsbereich des Fernstraßengesetzes), entlang der Kreisstraße K 2150, sind keine Anlagen der Außenwerbung zulässig.

2.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Festgesetzt ist:

- Stromfreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude nicht zulässig
- Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

2.5

Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Sofern andere Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften nicht entgegenstehen, gelten folgende Festsetzungen:

- **Entlang den Erschließungsstraßen / Fußwegen**

Sind Draht- und/oder Holzzäune bis maximal 0,8 m Höhe zulässig. Entlang Verkehrsflächen ohne Sicherheitsstreifen sind Einzäunungen mindestens 0,50 m vom Verkehrsflächenrand zurückzusetzen.

- **Zwischen Nachbargrundstücken**

Sind Draht- und/oder Holzzäune bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.

- **Entlang dem Übergang zur freien Flur**

Sind Draht- und/oder Holzzäune bis maximal 1,50 m Höhe in einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Auf eine Bodenfreiheit von ca. 10 cm sollte zur Durchgängigkeit für Kleintiere geachtet werden.

2.6

Anzahl von Stellplätzen

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Bis zur Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

3.

H I N W E I S E

3.1

Kanalhausanschlüsse

Kanalhausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

3.2

Dränungen

Dränungen dürfen nicht in die öffentliche Kanalisation geleitet werden.

Im Falle des Anschnitts von Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund - bzw. Quellwasseraustritte, ist deren Vorflut zu sichern, bzw. wieder herzustellen. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

3.3 Befestigte private Flächen

Stellplätze für KFZ, Zufahrten zur Garage und Zugangswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

3.4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Gipskeuper- und der Schilfsandstein-Formation. Das Gelände enthält Verkarstungserscheinungen; uneinheitliche Baugrundverhältnisse sind nicht gänzlich auszuschließen. Für Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

3.5 Regenwassernutzung

Zur Nutzbarmachung von Regenwässern aus Dachflächen wird das Anlegen einer Zisterne mit 5 m³ Fassungsvermögen empfohlen.

Aufgestellt:

Cleebronn, den 19.05.2009
geändert am 15.01.2010 / 26.02.2010



Thomas Vogl
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Cleebronn, den 07.06.2010



Thomas Vogl
Bürgermeister