

TEXTTEIL

RECHTSGRUNDLAGEN dieses Bebauungsplans sind § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2254) geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. S.1093) § 4 Gemeinde - Ordnung für Baden-Württemberg i.d.F.v.03.10.1983 (Ges.Bl.S.578 bzw.720) zuletzt geändert am 18.05.87 (Ges.Bl.S. 161) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.83 (Ges.Bl.S.770 bzw.1984 S.519) geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (Ges.Bl.S.51)

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

FESTSETZUNGEN: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
BGBl. S. 133

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

- a) Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
Anlagen nach § 6 (2) Nr.9 und § 6 (3) sind unzulässig.
- b) Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE/E)
gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO -
zulässig sind:
Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Lager aller Art ohne besondere Gefahr für die Umgebung, ohne lärmverursachende Arbeiten und ohne wesentlichen Kraftfahrzeugverkehr.
Anlagen nach § 8 (3) Nr.3 sind unzulässig.

siehe Einschrieb im Plan

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

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

siehe Einschrieb im Plan

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO u.§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

- a) offen, zugelassen sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m (o).
- b) besondere (abweichende) Bauweise - zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand i.S. der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung (b).

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

Verkehrszeichen und die Haltevorrichtungen für Straßenbeleuchtung einschließlich Zubehör und erforderliche Leitungen, sind bis zu 0,50 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugrundstück zu dulden.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm zu dulden (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

1.7 Nebenanlagen
(§ 14 (1) BauNVO)

1.8 Pflanzzwang
(§ 9 (1) 25 BauGB)

sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

a) **Pflanzzwang-Einzelbäume (PZ/E)**

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochwachsende, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend.

b) **Pflanzzwang-flächig (PZ)**

Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und hochwachsenden, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

c) Private Stellplatzanlagen sind so zu errichten, daß je 5 Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt wird.

d) Artenempfehlung zum Pflanzzwang am Gebietsrand:

Bäume: Hochstämme von Apfel, Birne, Kirsche u.a. Steinobst; jeweils in Wild- u. Veredlungsformen: Mehlbeere, Vogelbeere, Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuß.

Sträucher: Haselnuß, schwarzer und roter Holunder, Hartriegel, gemeiner und wolliger Schneeball, Hecken- und Traubenkirsche, Wildrose, Schlehe, Weißdorn, Liguster, Hainbuche, Bauernjasmin, Holunder.

1.9 Grundwasserschutz
(§ 9 (1) 16 BauGB)

Eine ständige Absenkung des Grundwasserspiegels durch Drainagen oder Pumpen ist unzulässig. Gebäudeteile, deren Gründung unterhalb des Grundwasserspiegels erfolgt, sind wasserdicht auszuführen und bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Grundwasserableitungen, vor allem über die Ortskanalisation sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind unverzüglich der Wasserbehörde anzuzeigen (§ 37 (4) WG).
(siehe auch Hinweis 3.1)

3. HINWEIS

1. Der Planbereich liegt im Gebiet des durch Rechtsverordnung des Landratsamts Heilbronn vom 17.03.1989 und 12.03.1991 vorläufig festgesetzten Wasserschutzgebietes. Auf die darin enthaltenen Einschränkungen und Nutzungsverbote wird verwiesen.
2. Die Baugenehmigungsbehörde wird gemäß § 1 (5) BauvorlagenVO im Baugenehmigungsverfahren einen Bepflanzungs- und Freiflächengestaltungsplan verlangen.