

Zeichenerklärung:

	Baugrenze		Retentionsraumausgleich § 9 (1) Nr. 16 BauGB
	Parkfläche		Landschaftsschutzgebiet
	Einfahrtbereich		Kulturdenkmal
	Private Grünfläche		Hochwasserlinie HQ 100
	Fahrfläche		Graben "Eichklinge"
	Öffentliche Grünfläche		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

	Telekommunikationsleitung der Telekom AG		Niederspannungsfreileitung EnBW
	Grasweg		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Abs.6 BauGB)
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Gemeinde, der Telekom AG u. d. Anlieger des Feldweges FISL NR: 3059 (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)		Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Gemeinde (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

TEXTTEIL mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. vom 18.12.1990
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995.

B. Aufhebung

Alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes werden aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu den Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Mischgebiet MI) gem. § 6 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m². Damit ist kein großflächiger Einzelhandel gegeben.

- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ = 0,6

Die Stellplätze werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO i. V. m. § 2 (5) LBO) l = 1 Vollgeschoss

- Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 (2) 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

Gebäudehöhe
Von der festgesetzten max. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage max. 10,0 m.
Die Gebäudehöhe ist am Hauptgebäude zu messen.
Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen unter-, aber nicht überschritten werden. EFH 167,535 m ü NN

- Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB)

O Offene Bauweise

- Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Firsttrichtung und Gebäudehaupttrichtung entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Richtungs Pfeil.

- Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

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

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmelde-technische Anlagen.

- Stellplätze und Garagen
(§ 21a BauNVO, § 12 BauNVO und § 9 (1) 4 BauGB)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

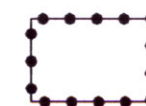
- Pflanzgebot 1
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Im Bereich des Pflanzgebots 1 sind insgesamt 35 großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Empfehlung:

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hain-Weiß-Buche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Winter-Linde	Tilia cordata
Elbscheere	Sorbus torminalis
Vogelkirsche	Prunus avium

- Pflanzgebot 2
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Im Bereich des Pflanzgebots 2 (Gebiet des Retentionsraumausgleichs) ist nach Abschluss der Abgrabungsarbeiten eine Wirtschaftswiese anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Bewirtschaftung soll extensiv erfolgen: maximal 2 Nutzungen jährlich und keine Düngung.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Pfg.1/ Pfg.2

Pflanzgebot 1/ Pflanzgebot 2

Firsttrichtung

Firsttrichtung und Gebäudehaupttrichtung

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE:

Art der Nutzung	1 Vollgeschöß / Gebäudehöhe maximal =10,00 m über EFH
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform

EFH max. = maximale Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über NN

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Pkw-Stellplätze sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist. Dies gilt auch für die Garagenzufahrten und den Stauraum vor Garagen (Abflussbeiwert < 0,5).

Der Retentionsraumausgleich ist entsprechend den Plänen des Ingenieurbüros Winkler und Partner, Stuttgart, auszuführen (Gutachten vom März 2006). Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 74 (1) 1 LBO)

- Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 °.
- Dachdeckung
Zur Dachdeckung sind nichtglänzende Dachziegel oder Dachsteine in ziegelrotem bis rotbraunem Farbton zu verwenden. Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig.
- Fassaden
Zulässig sind geputzte Fassaden in gedeckten Farblönen. Grelle und glänzende sowie extrem dunkle Farblöne sind nicht zulässig.

- Geländeveränderungen
(§ 10 (3) LBO i. V. m. § 74 (3) 1 LBO)

Bauaushub bzw. der notwendige Aushub zum Retentionsraumausgleich ist möglichst auf dem Grundstück zu verarbeiten.

III. Hinweise

Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG).

Schutz des Mutterbodens
Mutterboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Grundwasserschutz
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig.

IV. Anregungen:

Für die Beleuchtung des Plangebietes sollen insektenfreundliche Lampen, die kein Streulicht erzeugen, verwendet werden.

Die Pflege und Unterhaltung des Eichklingengrabsens soll nach ökologischen Kriterien erfolgen.

Verfahrensvermerke:

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB vom 04.04.2006
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB vom 11.04.2006
- Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 22.06.2006
- Auslegungsbeschluss vom 01.08.2006
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 06.09.2006 bis 06.10.2006
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB vom 28.11.2006
- Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB am 13.02.2007

Neudena,

13.12.2006

Heilbronn, Bürgermeister



59

Die am 28.11.2006 erlassene
Satzung wird genehmigt
(§ 10 BauGB).

Heilbronn, den 01.02.2007

Landratsamt



Slutz

STADT NEUDENA



BEBAUUNGSPLAN
"TÜRGÄRTEN"

mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

Maßstab
1 : 500

Landratsamt Heilbronn
Planungsamt
74064 Heilbronn
Tel.: 07131 / 994-420 Fax: 07131 / 994-83420
e-mail: Planungsamt@landratsamt-heilbronn.de

Gefertigt
28.11.2006

Heilbronn