

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Dachform und Dachneigung
Im Mischgebiet sind Satteldächer zulässig. Im Gewerbegebiet sind generell geneigte Dächer sowie Flachdächer zulässig.
Die Dachneigung wird für Haupt- und Nebengebäude auf 0° - 45° festgesetzt.
- 1.2 Dachdeckung
Zur Dachdeckung sind nichtglänzende Materialien zu verwenden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Das Anbringen von Solaranlagen ist generell zulässig.
- 1.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Fassaden)
Zur Farbgebung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen dürfen nur gedeckte Farbtöne verwendet werden. Leuchtende oder reflektierende Farben oder Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig.

2. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen mit Wechsellicht sind nicht zulässig. Zulässig sind indirekt beleuchtete Werbeanlagen.

3. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen sind nur Hecken und tote Einfriedigungen bzw. Stützmauern zulässig. Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

4. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2. Grundwasserfreilegung

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 Heilbronn als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Bodenschutz

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§4 (1) BBodSchG).

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Vorrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§7 BBodSchG).

Bei Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gemäß § 4 BBodSchG und § 202 BauGB schonend zu behandeln. Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Mutterboden und Bodenaushub können verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§§ 7, 9 und 12 BBodSchG).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (§ 4 (1) BBodSchG).

4. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Kommune und das zuständige Landratsamt umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

5. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

6. Baugrunduntersuchungen

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

7. Frühere Bergbautätigkeit und Bergbauberechtigungsbereich

Frühere Bergbautätigkeit

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bis Ende des 19. Jahrhunderts Bergbau betrieben. Die Möglichkeit von Senkungen der Tagesoberfläche infolge allmählicher Konvergenz noch offener Grubenräume ist gering, jedoch nicht vollständig auszuschließen. Dabei sind unterschiedliche Senkungsbeträge oder unterschiedlicher Horizontalbewegungen möglich. Als Vorsorge gegen daraus resultierende Schäden sind folgende Maßnahmen zu treffen:

Es ist eine Plattengründung mit ausreichend starker oberer und unterer Beehrung entsprechend statischer Berechnung vorzusehen. Das Untergeschoss ist aus bewehrtem Beton auszuführen.

Lange Baukörper (z.B. Hausgruppen) sind in maximal 15 -17 m lange Teilbereiche zu segmentieren. Dabei sind zwischen den Einzelelementen mindestens 10 cm breite Bewegungsfugen von Unterkante Gründung bis zum Dachfirst auszubilden und freizuhalten.

Bergbauberechtigungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bergbauberechtigungsbereich der landeseigenen Steinsalzfelder. Bei einem möglichen Abbau von Steinsalz werden an der Erdoberfläche schwache Geräusche der Sprengungen unter Tage sowie leichte Bodenschwingungen wahrzunehmen sein. Nach den im Raum Heilbronn-Kochendorf vorgenommenen Messungen liegen diese Schwingungen außerhalb des kritischen Bereichs und sind für Gebäude in guter Bauausführung unschädlich.

8. Duldungspflicht von Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden (Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder). Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Bauherren zu erfolgen.

IV. Anhang: Pflanzliste

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung		
	Feld- hecke	Feld- gehölz	Einzel- baum
Acer campestre (Feldahorn)	●	●	○
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●	●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●	●
Alnus glutinosa (Schwarzerle) *	●	●	
Betula pendula (Hängebirke) *			●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●	●	●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	●	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	●	
Fagus sylvatica (Rotbuche) *		●	●
Frangula alnus (Faulbaum)	●	●	
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) *	○	●	●
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●		
Prunus avium (Vogelkirsche) *		●	○
Prunus spinosa (Schlehe)	●		
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●	●	●
Quercus robur (Stieleiche) *	●	●	●
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●		
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●		
Salix caprea (Salweide)	●	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●		
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●		
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●	●
Tilia cordata (Winterlinde) *	●	●	●
Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *	●	●	●
Ulmus minor (Feldulme)	●	●	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	●	

● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet

Die fett hervorgehobenen Arten sollen bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden. Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

**Artenliste 2: Schwach- bis mittelwüchsige Laubbaumsorten für
Anpflanzungen auf Privatgrundstücken in beengter Lage**

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus aucuparia „Fastigiata“	Eberesche
Sorbus aucuparia „Rossica Major“	Eberesche
Sorbus aucuparia „var. Edulis“	Eberesche

Artenliste 3: Für Einfriedigungen geeignete Heckengehölze

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Taxus baccata	Eibe

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg in der Fassung 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)