

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 1.1 Dachformen
Es sind nur Satteldächer oder Walmdächer zulässig. Für Garagen sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
- 1.2 Dachneigung
Die Dachneigung wird auf 30 - 38° begrenzt. Für Garagen sind Dachneigungen ab 15° und begrünte Flachdächer zulässig.
- 1.3 Dachdeckung
Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau bis schwarz zu verwenden.

Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig.
- 1.4 Fassaden
Grelle und glänzende, sowie extrem dunkle Farbtöne und Materialien sowie unlackierte Metallfassaden, mit Ausnahme von Solarkollektoren, sind nicht zulässig.
- 1.5 Dachgauben
Dachgauben dürfen 1/3 der Gebäudelänge bezogen auf die Hausgrundfläche nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,5 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten. Zum Dachfirst und zur Dachtraufe ist gemessen an der Schräge ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

2. WERBEANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

- 2.1 Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig.

3. EINFRIEDIGUNGEN, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 3.1 Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Hecke auszubilden. Die Höhe darf 0,8 m nicht überschreiten. In Hecken eingewachsene künstliche Einfriedigungen sind zulässig. Sockelmauern dürfen dabei eine Höhe von 0,3 m nicht überschreiten.

Als Einfriedigung im rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich sind nur Holz- oder Maschendrahtzäune bis 1,2 m sowie Hecken bis zu 1,8 m Höhe zugelassen.

Gegenüber den Außenbereichsflächen am Südrand des Plangebietes ist mit Einfriedigungen, Hecken und Bepflanzungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

4. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,75 m zulässig. Die max. Böschungshöhe darf dabei die Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

5. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

- 5.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

- 6.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

7. DEZENTRALE NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

§ 74 Abs. § Nr. 2 LBO

- 7.1 Das anfallende unschädlich verschmutzte Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen ist den im Planeintrag eingezeichneten privaten Regenwassermulden zuzuführen.

Für die private Regenwassermulde ist eine Fläche von mind. 1,0 m Breite vorzusehen. Die Mindestdiefe muss 0,3 m betragen. Die Mulden sind dauerhaft funktionsfähig zu unterhalten. Sohldränagen sind nicht zulässig.

III. HINWEISE

1. **Bodenfunde**
Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG).
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**
Mutterboden, der bei der Errichtung und der Änderung der baulichen Anlagen sowie bei wesentlicher Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden. Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden.
(§ 202 BauGB)

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahme gemäß DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.
4. **Herstellung des Straßenkörpers**
Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.
5. **Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper**
Der Eigentümer hat 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. **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 Gemeinde 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.
7. **Lärmimmissionen durch den Betrieb des Verkehrslandeplatz Oedheim**
Ca. 600 m nordöstlich des Plangebiets liegt der Verkehrshubschrauber-Landeplatz Oedheim. Durch den Flugbetrieb ergeben sich Lärmauswirkungen. Gemäß dem Lärmschutzgutachten des Ing.-Büro Dr. Schäcke + Bayer GmbH von 1998 bzw. 2007 ergeben sich insbesondere für den Nachtzeitraum Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durch Fluglärm.
Da die geringen Abstände zum bereits vorhandenen Verkehrshubschrauber-Landeplatz Oedheim eine volle Nutzungsverträglichkeit nicht erwarten lassen, sind die Grundstücksnutzungen mit einer Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme vorbelastet. Der Belästigte hat höhere Immissionen hinzunehmen, als in einem allgemeinen Wohngebiet üblich. Des Weiteren sind im Plangebiet die Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden zu beachten.
8. **Geotechnik**
Im Plangebiet sind Verkarstungserscheinungen (z.B. offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume) im Oberen Muschelkalk, die auch in den Unterkeuper oder in die Lockergesteinsauflage hochbrechen können, nicht gänzlich ausgeschlossen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.
9. **Bergbau**
Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Konsolidiertes Gruben- und Solefeld der Salinen Friedrichshall und Clemenshall am unteren Neckar“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn.

Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

IV. PFLANZENAUSWAHLLISTE

Auf den Standorten und Flächen, auf denen Pflanzgebote festgelegt wurden, sind vorzugsweise die u.a. Pflanzenarten zu verwenden:

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Verwendung	
		Feldhecke	Feldgehölz
Acer campestre	Feldahorn	X	X
Acer platanoides *	Spitzahorn		X
Acer pseudoplatanus *	Bergahorn		X
Alnus glutinosa *	Schwarzerle	X	X
Carpinus betulus *	Hainbuche	X	X
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	X	
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel	X	X
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	X	X
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	X	X
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	X	X
Fagus sylvatica *	Rotbuche		X
Frangula alnus	Faulbaum	X	X
Fraxinus excelsior *	Gewöhnliche Esche	X	X
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	X	
Populus tremula *	Espe		X
Prunus avium *	Vogelkirsche		X
Prunus spinosa	Schlehe	X	
Quercus petraea *	Traubeneiche	X	X
Quercus robur *	Stieleiche	X	X
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn	X	
Rosa canina	Echte Hundsrose	X	X
Rosa rubiginosa	Weinrose	X	
Salix alba	Silbenweide		X
Salix caprea	Salweide	X	X
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	X	
Sambucus racemosa	Traubenholunder	X	
Sorbus domestica	Speierling		X
Tilia cordata *	Winterlinde	X	X
Tilia platyphyllos *	Sommerlinde	X	X
Ulmus minor	Feldulme	X	X
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	X	X

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei mit * gekennzeichneten Arten Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgesetz (FoVG).

Artenliste 2: Obstbaumsorten

	Sorte
Äpfel	Rebella
	Josef Musch
	Rubinola
	Boskoop
	Danziger Kant
	Grahams Jubiläum
	Rewena
	Rote Sternrenette
	Sonnenwirtsapfel
	Kaiser Wilhelm
	Ariwa
	Börlinger Weinapfel
	Maunzenapfel
	Gehrsers Rambur
	Hauxapfel
	Brettacher *
	Topaz
	Welschisner
	Enterprise
	Rheinischer Bohnapfel
	Rheinischer Krummstiel
	Bittenfelder
	Champagner Renette
	Blenheimer Goldrenette
	Theuringer Rambur (Rhein. Winterrambur)
	Gewürzluiken
	Zabergäurennette *
	Frankenbacher Dauerapfel
	Feiner Apfel *
	Maier's Apfel *
	Doux Normandie
	Blauacher Wädenswil
Birnen	Petersbirne
	Harrow Delight
	Wahl's Schnapsbirne
	Nägesbirne
	Palmischbirne
	Fässlesbirne
	Karcherbirne
	Wilde Eierbirne
	Conference
	Kirchensaller Mostbirne
	Metzer Bratbirne
	Schweizer Wasserbirne
	Josephine von Mecheln
	Bayrische Weinbirne
	Paulsbirne
	Geddelsbacher Mostbirne
	Brettacher Schlacken *
	Jeremias Runde *
	Stuttgarter Geißhirtle
Nüsse	Nr. 26
	Nr. 139

* Lokalsorten mit Bedeutung im Landkreis Heilbronn, teilweise nur schwer erhältlich (über Kontaktpersonen)
Die **fettgedruckten Sorten** bei Apfel und Birne sind die traditionellen Streuobstsorten