



Vorhabenbezogener Bebauungsplan **Kelterracker III**

mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Textlicher Teil

Planungsrechtliche Festsetzungen
 Örtliche Bauvorschriften

24.09.2014

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26.11.2014

Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389) m.W.v. 01.01.2014

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 (PlanzV)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB).
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 02.07.2014 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 07.07.2014 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | vom 14.07. bis 14.08.2014 |
| 4. Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB | vom 14.07. bis 14.08.2014 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss | am 22.10.2014 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am 30.10.2014 |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 10.11. bis 10.12.2014 |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am 21.01.2015 |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am 11.06.2015 |

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird gemäß § 9 BauGB Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl gemäß Planeintrag.

2.2 Vollgeschosszahl als Höchstmaß gemäß Planeintrag.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) als Höchstmaß gemäß Planeintrag.

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe gilt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und für die Firsthöhe die Oberkante des Firstziegels. Bei versetzten Pultdächern gilt als Firsthöhe der obere Schnittpunkt des senkrechten Dachversatzes mit der Oberkante der Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe gilt die ausgeführte Erdgeschoßbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen gemäß Planeintrag.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie in den hierfür vorgesehenen Flächen gemäß Planeintrag zulässig.

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

5.1 Oberflächenbefestigung

Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen (Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.) auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

- 5.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus Kupfer Zink und Blei sind unzulässig.
- 5.3 Beleuchtung
Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außen- und Wegbeleuchtung mit insekten-schonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.
- 5.4 Baufeldräumung und Gehölzrodung
Die Gehölze sind soweit notwendig vor Baubeginn in der Zeit von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen. Der Abriss der Lagerschuppen und die Räumung des Lagerplatzes sind im selben Zeitraum durchzuführen.
Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.
- 5.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)
Der in der Baufläche entfallende Nistkasten wird in die zur Erhaltung festgesetzte Obstwie-se umgehängt. Zusätzlich werden hier eine Nisthöhle mit 32 mm Einflugloch für Feldsper-ling und Kohlmeise, eine Nisthöhle mit 26 mm Einflugloch für die Blaumeise sowie zwei Halbhöhlen für Bachstelze, Haus- und Gartenrotschwanz aufgehängt. Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird dauerhaft gesichert.
Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.
- 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**
- 6.1 Baumpflanzungen
In der Baufläche sind mindestens zwei Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm haben. Zum benachbarten Grundstück ist nach dem Nachbar-recht ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Bäume, die in der Baufläche erhalten werden, werden auf das Pflanzgebot angerechnet.
- 6.2 Strauchpflanzungen
Entlang der westlichen Bauflächengrenze ist die Fläche für die Anpflanzung von Sträu-chern mit gebietsheimischen Sträucher gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Die Sträucher dürfen aus Gründen des Nachbarrechts bei einem Abstand von 1 m zum benachbarten Grundstück eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.
Pflanzabstände: 1,5 m
Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm
Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechts vorgenommen werden und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt ist nur im Winter-halbjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig.
- 6.3 Pflanzvollzug
Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu voll-ziehen. Die Arten- und Sortenlisten sind zu beachten.

7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

7.1 Erhalt der Obstwiese im Süden

Der südliche Wiesenwinkel und die darauf wachsenden Obstbäume werden erhalten. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pultdächer. Für Garagen und überdachte Stellplätze werden zudem Flachdächer und Pultdächer zugelassen.

1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird auf 25 - 35° begrenzt. Für Garagen und überdachte Stellplätze sind Dachneigungen von 0 - 35° zulässig.

1.3 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind nichtglänzende Ziegel oder ziegelähnliche Materialien in den Farbtönen ziegelrot, rot bis rotbraun und dunkelbraun sowie anthrazit zu verwenden.

Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig. Darüber hinaus ist die Verwendung reflektierender Materialien zur Dacheindeckung unzulässig.

1.4 Fassaden

Grelle, glänzende und extrem dunkle Farbtöne und Materialien sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen nicht zulässig.

2. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

III. Hinweise

1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebietes Gundelsheim-Böttingen. Die dazugehörigen Verordnung des Landratsamtes Heilbronn vom 09. August 1993 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen der Stadt Gundelsheim ist zu beachten und einzuhalten. Diese ist bei der Gemeinde oder beim Landratsamt Heilbronn einsehbar.

Auf die Möglichkeit hoch stehenden Grundwassers wird hingewiesen.

2. 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.

3. 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.

4. Bodenschutz

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

5. 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.

6. Baugrund

Mit kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A (2005) verwiesen und im Einzel-

fall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichend Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

7. Immissionen

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind hinzunehmen.

IV. Arten- und Sortenliste

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimische Sträucher und Anpflanzungen

| Wissenschaftlicher Name (dt. Name) |
|--|
| Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) |
| Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel) |
| Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn) |
| Frangula alnus (Faulbaum) |
| Ligustrum vulgare (Liguster) |
| Prunus spinosa (Schlehe) |
| Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn) |
| Rosa canina (Echte Hundsrose) |
| Rosa rubiginosa (Weinrose) |
| Salix caprea (Salweide) |
| Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| Ulmus minor (Feldulme) |
| Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) |

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein.

Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

| Wissenschaftlicher Name (dt. Name) |
|---|
| Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn) |
| Carpinus betulus „Fastigiata“ (Hainbuche) |
| Carpinus betulus „Frans Fontaine“ (Hainbuche) |
| Sorbia aria (Mehlbuche) |
| Sorbia aria „Magnifica“ (Mehlbuche) |
| Sorbus aucuparia „Fastigiata“ (Eberesche) |
| Sorbus aucuparia „Rossica Major“ (Eberesche) |
| Sorbus aucuparia var. edulis (Eberesche) |

Artenliste 3: Obstbaumsorten

| Obstbaumart | Geeignete Sorten |
|-------------|--|
| Apfel | Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette |
| Birne | Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzer Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelsb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle |
| Süßkirschen | Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam |
| Walnüsse | Mars, Nr. 26, Nr. 139 |