



## ZEICHENERKLÄRUNG

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

- 2.1 **0,3** maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Nr. 1 und § 19 BauNVO)  
2.2 **TH = 4,50m** maximale Traufhöhe (siehe textliche Festsetzungen) (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)  
2.3 **FH = 9,00m** maximale Firsthöhe (siehe textliche Festsetzungen) (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)  
2.4 **—** Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

- 3.1 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
3.2 Bauweise (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)  
3.3 **—** Firstrichtung - zwingend (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)  
3.4 **—** Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

### 4. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

- 4.1 **Ga** Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

### 5. VERKEHRSLÄCHEN SOWIE VERKEHRSLÄCHEN

#### BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

- 5.1 **—** Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)  
5.2 **—** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)  
5.3 **—** Gehweg (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)  
5.4 **—** Fußweg (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)  
5.5 unbefestigter Wirtschaftsweg (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)  
5.6 **—** Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)  
5.7 **—** Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)  
5.8 **—** Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)  
5.9 **—** Festgelegte Gradienten mit Vaubruch und Gefälleangaben (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

### 6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)

- 6.1 **—** Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)

### 7. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauGB)

- 7.1 **—** unterirdische Gasleitung (Lage nachrichtlich) (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauGB)  
7.2 **—** unterirdische Wasserleitung (Lage nachrichtlich) (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauGB)

### 8. FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT, HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB)

- 8.1 **—** Grabenzone Gütesundenbach

### 9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

- 9.1 **GR** Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung: Gewässerandzone (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)  
9.2 **—** Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung: Kinderspielfeld (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

### 10. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

- 10.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft sowie zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB  
10.2 Ausgleichsfläche (zu den festgesetzten Maßnahmen siehe Textteil)  
10.3 Ausgleichsfläche (zu den festgesetzten Maßnahmen siehe Textteil)

### 11. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

- 11.1 **—** Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)  
11.2 **—** Standort für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

### 12. BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB)

- 12.1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB)  
12.2 **—** Zu erhaltender Einzelbaum (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB)

### 13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 13.1 **—** Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 14. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 14.1 **—** geplante Neuparzellierung  
14.2 **A - E** Straßenbezeichnung  
14.3 **—** geplantes Kanalsystem

## TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planentwurfes wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO  
Ausschluß nach § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO  
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sind unzulässig.  
Ausschluß nach § 1 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO  
Die ausnahmsweise zulässige Nutzung werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

- 2.1 Entsprechend dem Planentwurf in der Planzeichnung

#### 3. HÖHENLEITUNG UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (3) BauGB und § 16 (2) 4 i.V. mit § 18 BauNVO)

- 3.1 **Höhenlinie der Gebäude:** Erdgeschossfußbodenhöhe (EPH) des Fertigfußbodens. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf max. 0,75 m über der mittleren Straßennachhöhe vor dem Baugrundstück festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist der Straßenschnitt, auf den der Hauszugang ausgerichtet ist, zugrunde zu legen.  
Max. Traufhöhe entsprechend dem Planentwurf.  
Von der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit der Dachhaut: max. 4,50 m.  
Max. Firsthöhe entsprechend dem Planentwurf.  
Von der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum First: max. 9,00 m.

#### 4. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)

- 4.1 Offene Bauweise, in der entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung nur Einzelhäuser zugelassen werden.

#### 5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) 6 BauGB)

- 5.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf ZWE je Einzelhaus begrenzt.

#### 6. NEBENANLAGEN (§ 14 und 23 (5) BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen sind Gartengestaltungen bis 15 m<sup>2</sup> Grundfläche im rückwärtigen, straßenseitigen Grundstücksbereich.

#### 7. STELLUNG DER BAUL. ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 7.1 Firstrichtung und Gebäudeausrichtung ist entsprechend dem Planentwurf zwingend. Sofern eine zeitliche Einschränkung festgesetzt wurde, ist diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgesetzten Bauweisen zulässig.

#### 8. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO und § 9 (1) 22 BauGB)

- 8.1 Bei senkrechter Einfahrt ist zwischen Garage und dem Rand der Verkehrsfläche ein Stauraum von 5,0 m Länge vorzusehen. Bei gleichzeitiger Einfahrt eines elektrisch angetriebenen Gargenautos sowie bei offener Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche nur ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Bei parallel zur Straße vorgesehenen Einfahrten zu Garagen und Carports muss der Seitenabstand zur Straße mindestens 1,0 m betragen.

#### 9. RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) 14 BauGB)

- 9.1 Je Grundstück ist der Einbau einer Retentionsanlage vorzusehen, in welcher die Dachwasserabflüsse einzuleiten sind. Die Drosselwasserabfuhr ist rücktaucheran an den Hochwasseranschluss anzuschließen. Das Rückhaltvolumen ist in Abhängigkeit des Dachdrusses inkl. Dachüberstand zu bemessen. Die Drosselwasserabfuhr ist mit 0,15 m<sup>3</sup> je Sekunde abzugeben. Das Rückhaltvolumen beträgt 0,015 m<sup>3</sup> je Quadratmeter Dachfläche.

#### 10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 10.1 Garagenvorplätze sowie separat geführte Geh-, Rad- und Fußwege, sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswasser über die seitlichen Bänke- und Grünflächen gewährleistet ist.  
Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenlampen mit insektenschonender Beleuchtung (Natrium-dampfdrucklampen) auszustatten. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.  
Unbeschichtete metallische Dachabdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nur bis zu einem Dachflächenanteil von 20 m<sup>2</sup> je Gebäudeinheit zulässig.  
In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

#### Ausgleichsfläche 1:

- In den im Bebauungsplan mit <1> gekennzeichneten Flächen ist ein dichtwüchsiger, gestufter Gehölzbestand aus gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen zur Randbegrenzung des Baugelbietes herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist je 2 m<sup>2</sup> Fläche ein Strauch oder Heister anzupflanzen.

#### Ausgleichsfläche 2:

- In den im Bebauungsplan mit <2> gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene Vegetation und der natürliche Bachlauf dauerhaft zu erhalten. Veränderungen der Geländeform sind nur ausnahmsweise und kleinförmig in der Bauzeit entlang der geplanten Verkehrsflächen zulässig.  
Der Fuß-Rad-Weg im Westen des Gütesundenbaches ist mit einer Brücke oder einem Steg über das Gewässer zu führen. Ufer und Sohle dürfen nicht ausgebaut werden. Die Sohle des Durchlasses unter dem Straßendamm im Osten ist naturähnlich in Anlehnung an die vorhandene Sohlstruktur herzustellen. Die Länge des Durchlasses ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.  
Der Einbau von Absätzen und Schwellen ist nicht zulässig.  
Es wird empfohlen, den Querschnitt des Durchlasses so groß zu wählen, dass innerhalb durchgängiger Uferbänke angelegt werden können, die ein Durchwandern von Amphibien und anderen Kleintieren erlauben.  
Die Gehölzbestände und der Bachlauf sind weitgehend der Eigenentwicklung zu überlassen. Notwendige Pflegemaßnahmen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und an der Erhaltung und Entwicklung eines naturnahen Au-/Feuchtwaldes auszurichten. Die Gehölzliste im Bereich des unbefestigten Weges Fl. Nr. 5509 zwischen dem Auwald und einem Feldgehölz ist durch das Anpflanzen von gebietsheimischen Sträuchern und Heister zu schließen.

#### Das Gelände ist ein- bis zweimal jährlich zu mahnen und das Mähgut abzuräumen. Entlang des Gewässers und der Gehölze ist ein 2 m breiter Saumbereich zu entwickeln, der nur alle zwei Jahre gemäht wird. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

#### 11. PFLANZGEBOTE/ PFLANZERHALTUNG (§ 9 (1) 25 a BauGB)

- 11.1 Bei punktuellen Pflanzgeboten für Einzelbäume sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang arglos zu ersetzen. Vom eingetragenen Standort sind auf Baugrundstück Abweichungen bis zu 3 m zulässig.  
Die Verkehrsflächen unter den Baumanständern der öffentlichen Parkplätze sind mit niedrigwüchsigen, einheimischen Bodendeckern zu bepflanzen.  
Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochwachsendes, standortgerechter Laub-/ Obstbaum zu pflanzen. Punktueller Pflanzgebote sind vorrangig zu beachten.  
Pflanzungsgebiete werden arglos.

#### Mindestens 10% der Baugrundstückflächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzungsflächen sind vorrangig zu berücksichtigen.

#### In den mit Pflanzhaltungsgebot gekennzeichneten Flächen ist der Baum- und Strauchbestand dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Ausfall arglos zu ersetzen.

#### Zur Anpflanzung in den Gebotsflächen sind vorzugsweise heimische Arten der unter IV. aufgeführten Pflanzenauswahlliste zu verwenden. Weitere geeignete Pflanzen können den Artenlisten des Grünordnungsplanes entnommen werden.

#### 12. ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON (§ 9 (1) 26 BauGB)

- 12.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauteile (Hinterbeton) sind bis max. 0,15 m Breite und max. 0,3 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig und entschädigungslos zu dulden.

Hinweis zur Abgrenzung und Aufschüttungen: Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßengut über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12(5) StVG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.

Hinweis zur Duldungspflicht von Beleuchtungsanlagen: Der Eigentümer hat das Anbringen von Beleuchtungsanlagen und Leitungen für Beleuchtungsanlagen der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungsanlagen und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweiszeichen für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

#### 13. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DER ZU ERWARTENDEN EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT IM SINNE VON § 14 Abs. 3 BauGB (§ 9 (1) 26 BauGB)

- 13.1 Nachdem die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplanbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden konnten, werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsbereiches erforderlich. Hierbei wird mit dem Landschaftsamt Heilbronn, Untere Naturschutzbehörde, ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen.  
Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelten bzw. überbaubaren Fläche zugeordnet.  
Den Verkehrsflächen werden dabei 53,83 % (4.650 m<sup>2</sup> neu versiegelte Fläche), den Baugrundstücken 46,17 % (3.710 m<sup>2</sup> neu überbaubare Fläche) der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

#### 14. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN, SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

- 14.1 Entsprechend dem Gutachten Dr. Frank Dröschner vom 22.08.2005/26.09.2005 des Anlages zum Bebauungsplan, ist der nachfolgende passive Schallschutz festgesetzt:  
Passiver Lärmschutz  
Das gesamte Plangebiet ist in erhöhtem Maße dem Verkehrslärm der Bahn ausgesetzt. Alle Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind schallschützend nach den Anforderungen des Lärmgebietes II gemäß DIN 4109 zu bemessen (resultierendes Schalldämmmaß mind. R<sub>W</sub> = 35 dB). Dies ist in der Regel mit Fenstern der Schallschuttklasse 3 zu erreichen.

#### Hinweise, Empfehlungen und Anmerkungen:

Der Schutz der Innenräume vor Verkehrs- und Gewerbelärm erfordert passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

#### Hinweise, Empfehlungen und Anmerkungen:

Der Schutz der Innenräume vor Verkehrs- und Gewerbelärm erfordert passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

#### Hinweise, Empfehlungen und Anmerkungen:

Zusätzlich wird empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer (Ruhräume) von der Bahnlinie und den Hauptstraßen abzuwenden, da die Orientierungswerte für den Verkehrslärm aus der Bahnlinie gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Nachhinein deutlich überschritten werden.

Bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) ist auch bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörtes Schlafen häufig nicht mehr möglich (DIN 18005 Blatt 1, Beiblatt). Dieser Wert ist im Plangebiet bei den meisten Gebäuden überschritten.

Die Wohnbebauung im Plangebiet "Gässlesweg" wird im Einwirkungsbereich bestehender Industrieanlagen und Gewerbebetriebe, insbesondere der Zuckerfabrik Offenau, errichtet. Der Betrieb dieser Einrichtungen kann (insbesondere während der alljährlichen Zuckerkampagne Ende Sept. - Ende Dez.) nachts zu störenden Lärmeinträgen führen. Während der alljährlichen Zuckerkampagne ist der Immissionswert für allgemeine Wohngebiete gemäß Immissionsrichtlinien voraussichtlich nur um 1 dB(A) überschritten. Diese geringe Überschreitung erscheint in der Regel nicht als Grund für eine Minderungsmaßnahme. Die Zuckerfabrik sowie die Herkunftsmittel zu berücksichtigen sind. Sie liegt auch unterhalb der Erheblichkeitschwelle von Nachteilen und Beeinträchtigungen, wie sie für Mischgebiete festgesetzt sind.

Die bestehenden Industrieanlagen und Gewerbebetriebe genießen Bestandsschutz. Die geplanten Gebäude rücken an die bestehenden Betriebe heran. Deshalb sind dort die Grundstücksabstände mit einer besonderen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Für das Plangebiet ist deshalb nach Nr. 3.2.2 (b) und 6.00 Uhr von einer erhöhten Zurückhaltungsgebot für Gewerbebetriebe auszuweichen (45 dB(A) (Immissionsrichtwert für Mischgebiete) auszuweichen).

Im Gebiet kann es an wenigen Tagen im Jahr bei ungünstigen Wind- und Wetterlagen zu einer zeitlich begrenzten Geruchbelastung durch die Absetzbehälter der Rübenwerke kommen. Derart seltene Geruchseinwirkungen können keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorrufen.

Im Gebiet kann es an wenigen Tagen im Jahr bei ungünstigen Wind- und Wetterlagen zu einer zeitlich begrenzten Geruchbelastung durch die Absetzbehälter der Rübenwerke kommen. Derart seltene Geruchseinwirkungen können keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorrufen.

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 14 BAO

##### 1. ÄußERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 (1) 1 BAO)

- 1.1 **Dachformen:** Satteldach. Es sind Satteldächer und Pultdächer zulässig.

##### 1.2 **Dachneigung:** Bei Satteldächern 30° - 36°, bei Pultdächern und Nebengiebeln 15° - 36°.

Ausnahme: Garagen und Carports aus Flachdach zulässig, sofern diese extensiv begrünt werden.

##### 1.3 **Dachdeckung:** Zur Dachdeckung geeigneter Dächer sind Dachziegel oder Dachsteine in dunkelroten bis rotbraunen sowie anthraziten, grauen bis schwarzen Farbtönen zu verwenden.

Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig.  
Flachdächer von Garagen sowie Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

##### 1.4 **Fassaden:** Glatte und reflektierende sowie extrem dunkle Farb- und Materialien sowie Metallfassaden sind nicht zulässig.

##### 1.5 **Nebengiebel (Zwischengiebel):** Nebengiebel dürfen eine max. Breite von 35 % der Gebäulänge haben. Der obere Abschluss der Giebelhöhe eines Nebengiebels an das Hauptdach muss mind. 1,0 m unter dem First (vertikal gemessen) liegen. Die Traufhöhe darf max. 1,0 m über der festgesetzten Traufhöhe des Hauptdaches liegen. Der Mindestabstand zu den Giebelseiten muss mindestens 1,50 m betragen.

Zulässig sind nur Schiepp- oder Satteldachausbildungen.

##### 1.6 **Dachgärten:** Die einzelne Dachgärte darf max. 35 % der Gebäulänge, die Summe der Dachgärten beträgt max. 50 % der Gebäulänge betragen. Dachgärten müssen von Vorgarten, Traufe und First mind. 1,0 m abgerückt sein.

Zulässig sind nur Schiepp- und Satteldachgärten.

##### 2. GARAGEN UND NEBENGIEBELN (§ 74 (1) 1 BAO)

- 2.1 Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung mit gleichen Materialien und gleicher Farbgebung wie das Hauptgebäude auszuführen. Bei Parallelstellung ist die straßenseitige Seite von Garagen und Carports zu begrünen.

##### 3. WERBEANLAGEN (§ 74 (1) 2 BAO)

- 3.1 Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig.

##### 4. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN (§ 74 (1) 5 BAO)

- 4.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugelbiet sind unzulässig.

##### 5. ANTennen (§ 74 (1) 4 BAO)

- 5.1 Auf jedem Wohngebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

##### 6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN (§ 74 (2) 2 BAO)

- 6.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) BAO) wird für Wohnungen über 45 m<sup>2</sup> Grundfläche auf 2,0 KFZ Stellplätze pro Wohnung erhöht.

##### 7. EINFRIEDIGUNGEN, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (§ 74 (1) 5 BAO)

- 7.1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind die nachfolgend genannten Einfriedigungen zulässig:  
Sokkelmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,3 m bei gleichzeitiger Einhaltung eines Abstandes von 0,25 m bis zur Bordsteinkante, zulässig.  
Einfriedigungen einschließlich Sokkelmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m nur zulässig in Form von offenen Einfriedigungen und Naturhecken.  
Einfriedigungen ohne Sokkelmauern müssen einer für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mind. 0,10 m aufweisen. Für die Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden.

#### 8. GELANDEVERÄNDERUNGEN (§ 74 (1) 2 BAO)

- 8.1 Aufschüttungen und Stützmauern zu den seitlichen Nachbargrundstücken werden auf max. 0,75 m begrenzt.  
Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

#### III. HINWEISE

1. 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. Das Plangebiet liegt innerhalb der unbefestigten und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigungen "Offenau Grubenfeld III und IV" die zur Aufschüttung und Gewinnung von Steinsalz berechtigen. Rechteinhaber dieser Bergbauberechtigungen ist die Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn. Bei einem möglichen Abbau von Steinsalz werden an der Erdoberfläche schwache Geräusche der Sprünge unter Tage, sowie leichte Bodenschwingungen wahrzunehmen sein. Nach dem im Raum zwischen Heilbronn - Koellendorf vorgenommenen Messungen liegen diese Schwingungen außerhalb des kritischen Bereiches.  
3. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind unter einer Wasserbedeckung rechtzeitig vor der Ausführung anzugeben. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich zu unterbrechen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde benachrichtigen (§ 37 Ziff. 3 WasserGestz).  
4. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)  
Mutterboden, der bei der Errichtung und der Änderung der baulichen Anlagen sowie wesentlicher Veränderungen der Erdoberfläche ausgetauscht wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden. Er darf lediglich zur Kultivierung und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden.  
5. Der Erdoberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenanlagerung der Wiederverwertung zuzuführen. Versäuerter Erdoberboden ist nach Abschluss der Baumaßnahme gemäß DIN 18 915 "Bodenarbeiten" wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schall- und Geruchseinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.  
6. Zur Verbesserung des Arten- und Biotopotentials sind bei der Anlage der nicht mit einem Pflanzzwang versehenen Flächen (Pflanzgrün) in erster Linie Pflanzen aus der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden. Buntblühende Exemplare und exotische Formen sind zu vermeiden, insbesondere auf Flächen, die von der offenen Landschaft aus eingesehen werden können.  
7. Im Sinne eines Beitrages zum lokalen Immissions- und Klimaschutz, sollten die Gebäude bezüglich des Wärmeschutzes in Niedrigenergiebauweise erstellt werden.  
8. Entwässerungseinrichtungen die unter dem Straßenbau liegen, sind fachgerecht gegen Rückstau zu sichern.

#### IV. PFLANZENAUWAHLLISTE

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

Kleingehölze Bäume (Höhe bis 15 m)	Feldahorn	Sorbus torminalis	Elsbere
Acer campestre	Zweitsche	Sorbus domestica	Spielfeld
Prunus domestica	Sorbus domestica		

Großgehölze Bäume (Höhe über 15 m)	Sorbus domestica	Carpinus betulus	Hainbuche
Acer platanoides	Sorbus domestica	Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winterlinde
(in Sorten)			

Großgehölze Bäume (Höhe über 15 m)	Sorbus domestica	Carpinus betulus	Hainbuche
Acer platanoides	Sorbus domestica	Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winterlinde
(in Sorten)			

Großgehölze Bäume (Höhe über 15 m)	Sorbus domestica	Carpinus betulus	Hainbuche
Acer platanoides	Sorbus domestica	Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winterlinde
(in Sorten)			

Großgehölze Bäume (Höhe über 15 m)	Sorbus domestica	Carpinus betulus	Hainbuche
Acer platanoides	Sorbus domestica	Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winterlinde
(in Sorten)			

Großgehölze Bäume (Höhe über 15 m)	Sorbus domestica	Carpinus betulus	Hainbuche
Acer platanoides	Sorbus domestica	Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winterlinde
(in Sorten)			

"Palmischbirne"	Wildobst	Holzapfel
"Gelbmöstler"		Wildbirne
"Stuttgarter Gelbhärtle"		