Textteil

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft; dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan "Kappelwert", genehmigt mit Erlaß des Landratsamtes Heilbronn vom 09.12.1977.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Bundesbaugesetz -BBauG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 mit Änderungen durch Gesetz vom 06.07.1979 und Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977).

1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 1 - 15 BauNVO)	Siehe Einschriebe im Plan: MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
1.1.1	Besonderer Nutzungszweck im Teilgebiet MI_2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)	Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan: Die Flächen im Teilgebiet MI_2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG für ein Parkhaus festgesetzt.
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 16 - 21a BauNVO)	Siehe Einschriebe im Plan.
1.2.1	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)	Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen wird für die Traufseiten festgesetzt mit: 4,0 m für Z = I und für Z = II m. Hb., 6,0 m für Z = II und für Z = III m. Hb., 8,4 m für Z = IV m. Hb., jeweils gemessen zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika (bei Flachdach).
1.2.2	Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)	Siehe Einschriebe im Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
1.2.3	Überschreitung der Höchstwerte (§ 17 Abs. 9 BauNVO)	Siehe Einschriebe im Plan: In den Teilgebieten MI_3 und MI_4 wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 9 BauNVO auf die im Plan festgesetzten Werte erhöht.
1.2.4	Festsetzung höherer Werte (§ 17 Abs. 10 BauNVO)	Siehe Einschriebe im Plan: Im Teilgebiet MI_2 wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 10 BauNVO auf die im Plan festgesetzten Werte erhöht.

1.3	Bauweise (§ 22 BauNVO)	Siehe Einschriebe im Plan: 1. Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan. 2. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.
1.4	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)	Siehe Einzeichnungen im Plan.
1.5	Höhenlage der baulichen Anlagen im Teilgebiet MI_2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 9 Abs. 2 BBauG)	Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe des Parkhauses wird auf die im Plan eingetragene Höhe festgesetzt.
1.6	Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)	Siehe Einzeichnungen im Plan. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen nur auf den mit Ga festgesetzten Flächen und, soweit im Plan eingezeichnet, nur mit der festgesetzten Einfahrt zulässig.
1.7	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)	Siehe Einzeichnungen im Plan. Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist bis maximal 0,8 m Höhe zulässig. Baumstämme, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.
1.8	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)	Entsprechend den Einzeichnungen im Plan, gegliedert in Fahrbahnen, Gehwege, Schrammborde, Fußwege, Parkflächen und Grünanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG.
1.9	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)	Siehe Einzeichnungen im Plan: Mischflächen M1 bis M3: Verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne von § 42 Abs. 4a Straßenverkehrsordnung -StVO-.
1.10	Anschluß von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)	1. Siehe Einzeichnungen im Plan: 2. Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.
1.11	Höhenlage der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG und § 9 Abs. 2 BBauG)	Siehe Einschriebe im Plan.
1.12	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)	Siehe Einzeichnungen im Plan: Trafostation.

1.13	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)	Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan: Grünanlagen: Auf den Grünanlagen sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen baulichen Anlagen zulässig.
1.14	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)	Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan: Grünland (Bäume): Die festgesetzten Flächen sind als Grünland zu nutzen. Zulässig sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen Einrichtungen.
1.15	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)	Siehe Einzeichnungen im Plan: Die Flächen sind entsprechend ihrer Kennzeichnung zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind heimische Laubbäume und Straucharten zu verwenden.
1.16	Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)	Siehe Einzeichnungen im Plan.
1.17	Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)	Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m erforderlich.
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 73 und 74 Landesbauordnung -LBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983).	
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die äußere Farbgebung muß in gedeckten Farbtönen erfolgen.
2.1.1	Dachform, Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	Siehe Einschriebe im Plan. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Freistehende und an Hauptgebäude angebaute Garagen sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 25° - 35° herzustellen.
2.1.2	Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	Die geneigten Dächer sind mit Ziegeldeckung in rot- bis rotbraunen Farbtönen auszuführen.

2.1.3	Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf das Erdgeschoß und die Brüstungshöhe des 1. OG zu beschränken. Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,6 m nicht überschreiten. Unzulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.
2.2	Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	Auf Gebäuden ist nur eine Antenne zulässig. Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.
2.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)	Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahmen der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und der zulässigen Arbeits- oder Lagerflächen, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
2.4	Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)	Geschlossene Einfriedigungen gemäß § 10 Nachbarrechts-Gesetz sind nicht zulässig. Die Gesamthöhe nicht geschlossener Einfriedigungen einschließlich Sockelmauern bis zu 0,3 m Höhe darf maximal 0,9 m betragen.
2.5	Ordnungswidrigkeiten (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)	Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.
3	Hinweise	
3.1	Bodendenkmale	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß mit Funden und Befunden mittelalterlicher Zeitstellung gerechnet werden. Auf die Meldepflicht von Funden und die übrigen Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
3.2	Planunterlagen M. 1:500	Planunterlage M. 1:500 auf der Grundlage von Rahmenplänen mit Ergänzungen nach örtlichen Einmessungen durch das Vermessungsbüro Werner Seitz, Heilbronn. Stand: Februar 1985.
3.3	Gelände- und Straßenhöhen	Aufnahme der Gelände- und Straßenhöhen durch das Vermessungsbüro Werner Seitz, Heilbronn. Stand: Januar 1984.
3.4	Höhensystem	Alle Höhenangaben beziehen sich auf das "neue System".
3.5	Grundwasser	Geplante oder unvorhergesehene Grundwassererschließungen sind gemäß § 37 des Wassergesetzes der Wasserbehörde (Landratsamt) anzuzeigen.