

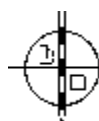
# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN LAUCHÄCKER IV

## TEXTTEIL

### Für den Entwurf und die Bearbeitung

Heilbronn, den 17.03.2011

Dipl. Ing. Andreas Braun  
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO  
BRAUN + NAGEL GmbH

Moltkestraße 16 Tel. 07131/679970  
74072 Heilbronn Fax 07131/679979  
E - Mail : [mail@braun-nagel.de](mailto:mail@braun-nagel.de)

# TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung (BGBl. 2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der seit 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

## B. AUFHEBUNG

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungsrechtliche Festsetzungen werden aufgehoben.

## C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

### 1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 9(2) BauGB)

#### 1.1 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind Höchstgrenzen.

#### 1.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

TRAUFHÖHE:

Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe des Gebäudes bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand: max. 3,8 m, einzuhalten auf min. 2/3 jeder Trauflänge.

FIRSTHÖHE:

Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe des Gebäudes bis zum First: max. 8,0 m.

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

Die Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude ist parallel zu den eingetragenen Richtungspfeilen zu wählen. Abweichungen bis zu 25° sind zulässig.

### 3. ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9(1)2 BauGB i. V. m. § 22(4) BauNVO)

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15 m Länge.

### 4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9(1)6 BauGB)

Je Einzelwohnhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Je Doppelwohnhauhälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.

### 5. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG ( § 9(1) 20 BauGB)

Parkplätze, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflasterrasen, breitfugigen Pflasterungen, wassergebundenen Decken oder ähnlichem.

## **6. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT – AUSGLEICHSMASSNAHME STREUOBST- WIESE (§ 9(1)20 BauGB)**

Die öffentliche Grünfläche am nördlichen Gebietsrand ist als Extensiv – Grünland durch Ansaat mit autochtonem Saatgut für Glatthaferwiesen anzulegen und durch extensive Pflege dauerhaft zu unterhalten. Im südlichen Teil der Fläche sind 3 – 4 Reihen regionaltypischer Obstbäume der Pflanzenauswahlliste Nr. 4 anzupflanzen. Parallel zur südlichen Grundstücksgrenze sind heimische Straucharten im Charakter von Feldhecken anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind in mehreren, maximal 15 m langen Gruppen vorzunehmen. Die Abstände zwischen den Gruppen müssen zwischen 5 m und 10 m betragen. Die Sträucher sind im Abstand von 3 m bis 7 m zur südlichen Grundstücksgrenze anzupflanzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Gehölzarten der Pflanzenauswahlliste Nr. 4 zu verwenden.

## **7. ANPFLANZUNGEN ( § 9(1)25a BauGB)**

### **7.1 Einzelbäume:**

Im Sinne der Planzeichnung sind hochstämmige, heimische, standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzenauswahlliste Nr. 3 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die ausgewiesenen Standorte sind innerhalb des Straßenraumes variabel, falls Verschiebungen aus funktionalen Gründen erforderlich sind.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzenauswahllisten Nr. 2 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

### **7.2 Flächige Anpflanzung FA 1:**

Auf der öffentlichen Grünfläche am südlichen Gebietsrand ist eine Anpflanzung in der Art einer dichten Feldhecke vorzunehmen. Es sind heimische Straucharten anzupflanzen, die mit Obst- und niedrigen Laubbäumen überstellt werden. Zum südlich angrenzenden Feldweg ist ein Pflanzabstand von mindesten 2 m einzuhalten. Die Hecke ist dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Gehölzarten sind der Pflanzenauswahlliste Nr. 1 zu entnehmen.

### **7.3 Flächige Anpflanzung FA 2:**

Auf den festgesetzten Flächen sind Anpflanzungen von Obst- und heimischen Laubbäumen vorzunehmen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je angefangene 10 m Grundstücksgrenze ist ein Baum anzupflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen muss mindestens 5 m betragen. Mindestens 50 % der Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist als Rasenfläche oder Staudenbeet anzulegen. Gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Abstand von mindestens 2 m für Baumstandorte einzuhalten.

Die Gehölzarten sind der Pflanzenauswahlliste Nr. 2 zu entnehmen.

### **7.4 Pflanzenauswahllisten:**

#### **Pflanzenauswahlliste Nr. 1 (Flächige Anpflanzung FA 1)**

##### mittelgroße Baumarten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling

Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus sylvestris	Wild-Birne
<u>Straucharten</u>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### **Pflanzenauswahlliste Nr. 2 (Flächige Anpflanzungen FA 2)**

#### mittelgroße Baumarten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus sylvestris	Wild-Birne
Salix caprea	Sal-Weide

Apfel-, Birnen-, Zwetschgen- Mirabellen- oder Süßkirschbäume als Halb- oder Hochstamm

#### Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### **Pflanzenauswahlliste Nr. 3 (Einzelbäume)**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

### **Pflanzenauswahlliste Nr. 4 (Ausgleichsmaßnahme ‚Streuobstwiese‘)**

Die Laubgehölze müssen aus gebietsheimischer Herkunft des baden-württembergischen Herkunftsgebietes 7 ‚Süddeutsches Hügel- und Bergland‘ verwendet werden (§ 44 NatSchG BW).

## Bäume für Streuobstwiese

### Baumarten / Laubbäume:

Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling

### Obstbäume / Tafeläpfel:

Brettacher	Boskoop
Jakob Fischer	Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm	Rheinischer Winterrambur
Roter Berlepsch	Sonnenwirtsapfel

### Obstbäume / Mostäpfel:

Bittenfelder	Börtlinger Weinapfel	Schneiderapfel
Hauxapfel	Maunzenapfel	

### Obstbäume / Mostbirnen:

alle u.g. Sorten gelten als hochgradig feuerbrandresistent

Bayrische Weinbirne	Karcherbirne
Metzer Bratbirne	Palmischbirne

### zusätzlich

Walnussbäume

### Straucharten für Hecken

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## **8. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(1)26 BauGB)**

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) sind bis max. 0,3 m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig, ebenso die zur Bewältigung der Höhenunterschiede zu den Straßen notwendigen Böschungen bis zu einer Tiefe von max. 3 m.

## **D. HINWEISE**

### **1. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Gipskeuper-Formation. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden und Quellen des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen, wie z. B. Erdfälle, auf Grund unterirdischer Gipslösung sind nicht ausgeschlossen. Im hochauflösenden digitalen Geländemodell ist eine morphologische Einsenkung zu erkennen, deren Ursache nicht näher eingrenzbar ist. In der Geologischen Karte ist ca. 900 m nordöstlich des Plangebietes in vergleichbarer geologischer Situation und Höhenlage ein oberflächennahes Gipsvorkommen kartiert. Objektbezogene Bau-

grunduntersuchungen gem. DIN 4020 werden empfohlen. Sinnvoll kann auch ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten durch ein Ingenieurbüro sein, in dem die Notwendigkeit und ggf. der Umfang weiterer objektbezogener Untersuchungen dargelegt sein sollte.

### **Grundwasser**

In Baugruben und Gräben sind Zutritte von betonangreifendem Schicht- oder Grundwasser nicht auszuschließen. Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 37(4) Wassergesetz Baden-Württemberg).

### **Bergbau**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Lehensteinsfelder Grubenfeld IV“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg. Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesem Feld bisher nicht statt und ist auf absehbare Zeit nicht zu erwarten.

## **2. WEINBERGBEWIRTSCHAFTUNG**

Von den angrenzenden Weinbergen können bewirtschaftungstechnisch bedingte Emissionen (Maschinengeräusche, Spritzmittelabdrift) ausgehen. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sind die im Plangebiet resultierenden Immissionen orts- und landschaftstypisch und zumutbar.

## **3. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN**

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke muss mit Immissionen im üblichen Umfang gerechnet werden.

Nordwestlich des Baugebietes befindet sich im Abstand von ca. 170 m ein Ausiedlerhof mit umfangreicher Viehhaltung.

## **4. NIEDRIGENERGIEBAUWEISE**

Im Sinne des lokalen Immissions- und Klimaschutzes wird empfohlen, die geplanten Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen.

## **5. BARRIEREFREIE BAUWEISE**

Angesichts der steigenden Zahl älter werdender Menschen und Menschen mit Behinderungen wird empfohlen, die geplanten Wohngebäude und das Wohnumfeld in barrierefreier Bauweise auszuführen. Barrierefreies Bauen ist die Voraussetzung für Prävention, Erhalt und Förderung einer selbständigen Lebensführung auch bei zunehmendem Unterstützungsbedarf in allen Lebens- und Altersphasen.

## **6. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE**

Auf die Meldepflicht von möglichen Funden nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

## **7. ENTWÄSSERUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**

Falls die maximal zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe um mehr als 2 m unterschritten wird, dann ist die Entwässerung des Untergeschosses im Freispiegelgefälle nicht in jedem Fall gewährleistet.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## E. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 01.03.2010 (GBl. S. 615)

## F. AUFHEBUNG

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden aufgehoben.

## G. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

### 1. DÄCHER ( § 74(1)1 LBO)

#### 1.1 Dachdeckung:

Für die Dachdeckung der Satteldächer sind nur Ziegel oder ziegelähnliche Formate aus anderen Materialien mit nicht glänzenden Farbtönen von ziegelrot bis rotbraun oder anthrazit zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

#### 1.2 Dachgauben:

Die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/3 der Trauflänge, die Summe der Dachgaubenlänge je Traufseite darf max. 1/2 der Trauflänge betragen. Dachgauben müssen vom Ortgang min. 1,5 m abgerückt sein.

Der obere Anschluss der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muss min. 0,6 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

#### 1.3 Dachform:

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.

Für Garagen sind – soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind – nur Satteldächer oder extensiv begrünte Flachdächer (Substratdicke min. 10 cm) zulässig (§ 9(1)20 BauGB).

#### 1.4 Firstrichtung:

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist parallel zu den eingetragenen Richtungsfeilen zu wählen. Abweichungen bis zu 25° sind zulässig.

### 2. FASSADEN ( § 74(1)1 LBO)

Fassaden sind zu verputzen. Grelle Farbtöne, glänzende und lichtreflektierende Materialien sind außer für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nicht zulässig. Ausnahmsweise können Holzfassaden zugelassen werden, falls das Holz in nicht glänzenden, gedeckten Farbtönen gestrichen wird. Holzhäuser in Blockhausbauweise sind nicht zulässig.

### 3. UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGÄRTEN ( § 74(1)3 LBO )

Bewegliche Abfallbehälter auf den Privatgrundstücken sind so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen und Bepflanzungen so zu verdecken, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

**4. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSFLÄCHEN ( § 74(1)3 LBO )**

Tote Einfriedigungen sind bis 0,2 m Höhe zulässig. Stützmauern dürfen nur bis 2/3 der Einschnittshöhe und bis höchstens 1,0 m hoch ausgeführt werden. Höhere Einfriedigungen als 1,0 m sind mindestens 1,0 m hinter der Grenze der Verkehrsfläche abzurücken und durch Büsche und / oder Hecken zu verdecken.

**5. RUNDFUNK- UND FERNSEH-ANTENNEN (§ 74(1)4 LBO)**

Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung möglich ist. Ausgenommen davon sind Parabolantennen (Satellitenempfangsanlagen), wenn sie zu ihrer Umgebung farblich keinen Kontrast bilden. Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte ist nur eine Parabolantenne zulässig.

Wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung nicht möglich ist, ist je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte nur eine Außenantennenanlage zulässig.

**6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 37(1) und § 74(2)2 LBO)**

Für Wohnungen wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

**7. ZISTERNEN (§ 74(3)2 LBO)**

Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist in Zisternen mit mind. 5 m<sup>3</sup> Behälterinhalt auf den Grundstücken zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. (Es wird angeregt, dieses Wasser auch für Bereiche im Haushalt, bei denen auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann, zu verwenden. Dabei sind die anerkannten Regeln der Technik zu beachten).

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 19.05.2009  
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 19.05.2009

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 2(1) BauGB am 17.07.2009

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB vom 14.12.2009 bis 11.01.2010

Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB am 08.12.2009

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB  
und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB am 11.11.2010

Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB am 23.12.2010

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von  
Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB am 24.12.2010

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom 03.01.2011 bis 31.01.2011

Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB am 17.03.2011  
Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB am 17.03.2011

Ausfertigung: Lehensteinsfeld, den .....

.....  
Bürgermeister Steinbach

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse  
und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB am .....

Zur Urkunde: Lehensteinsfeld, den .....

.....  
Bürgermeister Steinbach