

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN

„HÄLDE“

GEMARKUNG LANGENBEUTINGEN
GEMEINDE LANGENBRETTACH
LANDKREIS HEILBRONN

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

1. Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
3. Die **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019, sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen.
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und über die Darstellung des Planinhaltes - **Planzeichenverordnung** 1990 - (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

Hinweis:

Aufgrund der Inhalte des Bebauungsplans mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche im Anschluss an eine bestehende Gemeinbedarfsfläche „Gemeindehalle“ wird die Auslegungsfrist von einem Monat als ausreichend beurteilt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt daher jeweils auf die Dauer eines Monats.

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gemeinbedarfsfläche „Familienzentrum“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

a) Zulässige Arten von Nutzungen

- Kinderbetreuungseinrichtungen,
- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Überbaubare Grundflächen (§ 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

Die überbaubaren Grundflächen (GRZ) gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 ist zulässig.

Versickerungsfähige Beläge sind nicht zur GRZ anzurechnen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden festgesetzt durch maximale Firsthöhen (FH) bei geneigten Dachformen bzw. Gebäudehöhen (GH) bei Flachdächern. Die Maße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die Firsthöhe (FH) bei geneigten Dachformen ist das Maß von der im Bauantrag festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur größten Dachhöhe.

Die Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern ist das Maß von der im Bauantrag festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum oberen Abschluss der Außenwand (Attika).

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als zweigeschossig entsprechend des Planeintrags in der Nutzungsschablone festgesetzt.

3. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist als Höhe über NN (Normal Null) durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist an der Oberkante Fertigfußboden zu messen.

Von der festgesetzten EFH darf max. +/- 0,5 m nach oben abgewichen werden.

Um Überflutungsgefahren zu vermeiden, sind Abweichungen nach unten nicht zulässig. Öffnungen oder Zugänge sind mindestens auf die festgesetzte EFH-

Höhe vorzusehen bzw. so auszuführen, dass Überschwemmungen aus HQ Extrem und Starkregen vermieden werden.

4. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Festgesetzt sind im Bebauungsplan entsprechend den Planeinschriften:

Abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO): Offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind – soweit als Gebäude (Geräteschuppen) vorgesehen - in den festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer verfahrensfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

Spielgeräte und bauliche Anlagen ohne Feuerstätten, die keine Gebäude sind, sind im Sinne des Nutzungszwecks des Gesamtvorhabens in der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche, sowie innerhalb des Waldabstands allgemein zulässig.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zufahrten, Hauszugänge, Vorplätze, Terrassen, sowie Fußwege sind mit versickerungsfähigen Belägen so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser gewährleistet ist. (z.B. Befestigung mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, Schotterrassen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster).

Für die Beleuchtung des Gebäudes, der Wege und der Freibereiche ist insektenschonende Beleuchtung nach aktuellem Stand der Technik (z.B. warmweiße LED-Lampen) zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Zum Schutz von Kleintieren sind Gebäudeschächte und Öffnungen so auszuführen, dass keine Fallenwirkung entsteht.

Zäune müssen einen für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mind. 0,10 m oder eine Gitterweite von 10 x 10 cm aufweisen.

Für größere Glasfassaden und Fenster ist mittels geeigneter Maßnahmen Vogelschlag zu vermeiden, z.B. durch Vogelschutzglas der Kategorie A, Strukturen hinter der Glasscheibe (z. B. Vorhänge), Vermeidung verglaster, durchsichtiger Ecken (z.B. in einem Treppenhaus), vertikale und horizontale Linien in engen Abständen oder Punktraster.

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Pflanzgebot Hecke (PFG 1)

An der nördlichen, östlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze ist im Bereich des PFG 1 eine einreihige, durchgängige Hecke mit gebietsheimischen Sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzenliste 2 zu entnehmen.

Innerhalb des Pflanzgebots ist ein Zugangsbereich für einen geplanten öffentlichen Spielplatz zulässig.
Die dort bereits bestehenden Heckenstrukturen können innerhalb des Pflanzgebots größtmöglich integriert werden.

Pflanzgebot Hecke (PFG 2)

An der westlichen Plangebietsgrenze ist im Bereich des PFG 2 eine einreihige, durchgängige Hecke mit gebietsheimischen Sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzenliste 2 zu entnehmen.

Pflanzbindung Hecke (PFB)

Die bestehende Hecken- und Gehölzstruktur im Süden ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang mit gebietsheimischen Arten gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzbindung bestehende Einzelbäume

Die bestehenden Einzelgehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang mit gebietsheimischen Arten gleichwertig zu ersetzen.
Die Verkehrssicherungspflicht bei der Pflege und Unterhaltung ist zu beachten und obliegt der Gemeinde Langenbrettach.

Begrünung der Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen/Freiflächen sind zu begrünen.
Neupflanzungen und Begrünungen sind mit gebietsheimischem Saatgut und gebietsheimischen Gehölzen vorzusehen.

Für eine Bepflanzung werden Gehölze der Pflanzenliste 1 bis 5 empfohlen.

Alle zur Gestaltung vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9. Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Bäume, kleinkronig

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Salweide (*Salix caprea*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Pflanzenliste 2: Sträucher

Grauweide (*Salix cinerea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Mandelweide (*Salix triandra*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Pflanzengröße: zweimal verschult

Pflanzenliste 3: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung

<i>Allium flavum</i>	Gelber Lauch
<i>Alyssum montanum</i>	Steinkraut
<i>Anthericum ramosum</i>	Graslilie
<i>Campanula porten.</i>	Ranken-Glockenblume
<i>Campanula rotundifol.</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Carex humilis</i>	Erdsegge
<i>Dianthus carthus.</i>	Karthäusernelke
<i>Festuca rupicola</i>	Schwingel
<i>Festuca vivipara</i>	Lebendgebärender Schwingel
<i>Geranium sang.</i>	Storchschnabel
<i>Helianthemum num.</i>	Sonnenröschen
<i>Hieracium pilosella</i>	Habichtskraut
<i>Inula ensifolia</i>	Schwertalant
<i>Melica ciliata</i>	Perlgras
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Steinnelke
<i>Potentilla verna</i>	Frühlingsfingerkraut

Prunella grandiflora	Brunnelle
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Saponaria ocymoides	Seifenkraut
Saxifraga in Sorten	Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Schneepolster
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Walzensedum
Sempervivum tect.	Dachwurz
Teucrium cham.	Gamander
Thymus serpyllum	Thymian
u.a.	

Pflanzenliste 4: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)

Humulus lupulus	Hopfen
-----------------	--------

Quelle: LfU 2002

Pflanzenliste 5: Obstbäume (lokale Obstsorten)

<i>Apfelsorten:</i>	<i>Birnensorten:</i>
Josef Musch	Petersbirne
Schöner von Boskoop	Wahl's Schnapsbirne
Danziger Kantapfel	Nägelesbirne
Grahams Jubiläum	Palmischbirne
Rote Sternrenette	Fässlesbirne
Sonnenwirtsapfel	Karcherbirne
Kaiser Wilhelm	Wilde Eierbirne
Börtlinger Weinapfel	Conference
Maunzenapfel	Kirchensaller Mostbirne
Gehrsers Rambur	Metzer Bratbirne
Hauxapfel	Schweizer Wasserbirne
Brettacher	Josephine von Mecheln
Welschisner	Bayrische Weinbirne
Rheinischer Bohnapfel	Paulsbirne
Rheinischer Krummstiel	Geddelsbacher Mostbirne
Bittenfelder	Stuttgarter Geißhirtle
Champagner Renette	
Goldrenette von Blenheim	

Theuringer Rambur (Rhein. Winterrambur)	
Gewürzluiken	
Zabergäurenette	
Frankenbacher Dauerapfel	
Blauacher Wädenswil	

Quelle: Liste Obstsorten Landkreis Heilbronn

II. Hinweise

A. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

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 vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Referat für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

B. Artenschutz und Schutzfristen (§ 44 BNatSchG)

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

C. Abfallablagerungen und Grundwasser

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt Heilbronn, oder die Gemeinde Langenbrettach unterrichtet werden.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt Heilbronn rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Heilbronn unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Heilbronn als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG v. 03.12.2013).

Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des Landratsamts Heilbronn. Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldrainagen sind nicht zulässig.

Bei Gründungen im Einflussbereich von lokalem und temporären Sicker- / Schichtwasser wird empfohlen, die notwendigen Schutzmaßnahmen gemäß den aktuellen DIN – Normen (DIN 18531 bis 18535) vorzusehen.

Im Bereich des Planungsvorhabens kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, im Talbereich des Brettach, hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden.

D. Brauchwasser

Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten.

Nach § 13 Absatz 4 der Trinkwasserverordnung vom 10.03.2016 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt – Gesundheitsamt – zu melden.

E. Erdaushub / Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (insbesondere Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) wird hingewiesen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§4 Abs. 1 BBodSchG). Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (§ 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Nicht bebaubare Flächen sind durch geeignete Schutzvorkehrungen, wie z.B. Bauzäune vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z. B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann.

Zur technischen Verwendbarkeit von Bodenmaterial wird auf die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial verwiesen.

F. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Meißner-Formation und der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (Auenlehm, Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. 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 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungs-gutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

G. HQ Extrem, Starkregen

Ein Teilbereich des Plangebiets befindet sich innerhalb der **Überflutungsfläche HQ Extrem** und somit in einem Risikogebiet. Dieses weist im Bereich des Plangebiets eine Überflutungstiefe bei 189,20 m ü NN m auf. Die Gebäude sind so zu errichten, dass sie bei einem Extremhochwasser nicht überschwemmt werden. Öffnungen wie Kellertreppen, tieferliegende Fenster, Lüftungen o.ä. sind mindestens über 189,50 m üNN vorzusehen bzw. so auszuführen, dass Überschwemmungen aus HQ Extrem vermieden werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sind Überflutungen durch Starkregen nicht auszuschließen. Die Fließtiefen / Abflusstiefen liegen bei maximal 0,4 m, bzw. bei einer Höhe von maximal 189,10 m üNN. Aufgrund der aus der Berechnung vorliegenden Fließtiefen und Fließgeschwindigkeit liegt im Abflussbereich eine hohe Gefährdung vor. Um eine Überflutung der Gebäude bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis zu verhindern, sollte die EFH sowie alle weiteren Gebäudeöffnungen oder Lichtschächte von Kellern über 189,10 m üNN

liegen. Auf die Notwendigkeit einer Flächen- und Bauvorsorge sowie einer objektbezogenen Vorsorge wird ausdrücklich hingewiesen.

H. Waldabstand

Von dem Waldbereich im Westen ist ein Schutzabstand von 30 m mit baulichen Anlagen einzuhalten. Der Abstand ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Im Abstimmung mit dem Forstamt des Landratsamtes Heilbronn ist eine Unterschreitung des Waldabstands mit baulichen Anlagen zulässig. Zur Vermeidung von Gefährdungssituationen ist eine Grunddienstbarkeit für das Flst. 4240 mit einer Bewirtschaftungsvorgabe erforderlich. Die Regelungen zur Bewirtschaftung als stufiger Waldrand bzw. als Niedrigwald werden in einem öffentlich - rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Langenbrettach und dem Landratsamt Heilbronn festgesetzt.

Innerhalb der Abstandsfläche sind Nebenanlagen und Spielgeräte (bauliche Anlagen ohne Feuerstätten, die keine Gebäude sind) im Sinne des Nutzungszwecks des Gesamtvorhabens in der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I. Straßenbeleuchtung

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Mastfundamenten, Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

J. Allgemein

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB

1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

III. Bearbeitung / Planfertiger

Knorr & Thiele Architekten, Austraße 18, 74613 Öhringen

Öhringen, den 25.04.2022

Martin Knorr

Aufgestellt:

Siegel

Langenbrettach, den XX.XX.2022

Bürgermeister Timo Natter

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Siegel

Langenbrettach, den XX.XX.2022

Bürgermeister Timo Natter

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN
„HÄLDE“

GEMARKUNG LANGENBEUTINGEN
GEMEINDE LANGENBRETTACH
LANDKREIS HEILBRONN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hälde“ liegen zugrunde:

- **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019, sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen, sowie
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung d. Bek. vom 24.Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020.

Aufgrund § 74 LBO und § 4 Abs. 1 GemO hat der Gemeinderat der Gemeinde Langenbrettach in öffentlicher Sitzung am XX.XX.2022 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

1. Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hälde.“ Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Abgrenzungsplan vom 07.12.2021, in dem die Grenzen schwarz gestrichelt eingetragen sind, maßgebend. Dieser Abgrenzungsplan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs.1 LBO

2.1 Dachformen / Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Hauptgebäuden sind Flachdächer sowie alle geneigten Dachformen zulässig. Die Dachneigung beträgt für Flachdächer von 0° bis 5°, für Pultdächer von 5° - 7°, für geneigte Dächer von 5° - 15°. Versetzte Firste sind ebenfalls zulässig.

2.2 Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Flachdächer sind nur begrünt zulässig. Sofern auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert wird, kann auf dieser Teilfläche auf eine Begrünung verzichtet werden.

Für geneigte Dachformen sind beschichtete, nicht glänzende und nicht reflektierende Metalleindeckungen in rot bis rotbraun, sowie grau und anthrazitfarbig zulässig.

Zulässig sind untergeordnet auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer, metallfarbene Bleche. Glänzende und reflektierende Materialien, sowie unbeschichtete Metaldächer sind unzulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig und erwünscht.

Hinweis zu Photovoltaikanlagen:

Sofern es vom Gesetzgeber festgesetzt ist, sind Photovoltaikanlagen mindestens in dem Maß und Umfang umzusetzen, wie es gemäß den gesetzlichen Vorgaben vorgeschrieben ist. Auf die Vorgaben und Anforderungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird verwiesen.

2.3 Materialien und Farbgebung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Materialien und Farbgebung von Fassaden sind so zu wählen, dass das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Zu bevorzugen sind natürliche, nicht reflektierende, nicht glänzende Materialien wie Putz und Holz. Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne zu bevorzugen, die auf die nähere Umgebung abgestimmt sind. Die Verwendung grell leuchtender Farben ist nicht zulässig.

2.4 Einfriedungen und Stützmauern, Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Hecken,
- Rankgerüste in Metall mit davorliegender Gehölzabpflanzung, Höhe max. 1,8 m,
- Sockel, Beton- oder Natursteinmauern bis 1,0 m über der befestigten Verkehrsfläche.

Gegenüber dem Fahrbahnrand ist mit Hecken, Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Einfriedungen wie Zäune oder Sichtschutzwände müssen einen für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mind. 0,10 m oder eine Gitterweite von 10 x 10 cm aufweisen.

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Böschungen sind landschaftsgerecht mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 zu modellieren.

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern (Abfangungen) auf den Baugrundstücken gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Stützmauern sind als Natursteinmauer, Trockenmauer, Gabionen- oder Betonmauer auszuführen.

Der Übergang zum Nachbargrundstück ist zu berücksichtigen.

Bearbeitung / Planfertiger

Knorr & Thiele Architekten, Austraße 18, 74613 Öhringen

Öhringen, den 25.04.2022

Martin Knorr

Aufgestellt:

Siegel

Langenbrettach, den XX.XX.2022

Bürgermeister Timo Natter

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Siegel

Langenbrettach, den XX.XX.2022

Bürgermeister Timo Natter

Verfahrensvermerke

Scopingtermin § 2 (1) BauGB	<u>04.08.2021</u>
Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom § 2 (1) BauGB	<u>07.12.2021</u>
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 (1) BauGB	<u>16.12.2021</u>
Beschluss der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom § 3 (1) BauGB	<u>07.12.2021</u>
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom § 3 (1) BauGB	<u>16.12.2021</u>
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Planeinsichtnahme) § 3 (1) BauGB	<u>vom 03.01.2022 bis 31.01.2022</u>
Frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB	<u>vom 03.01.2022 bis 31.01.2022</u>
Auslegungsbeschluss des Gemeinderats vom § 3 (2) BauGB	<u>XX.XX.2022</u>
Ortsübliche Bekanntmachung vom § 3 (2) BauGB	<u>XX.XX.2022</u>
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB	<u>vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022</u>
Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB	<u>vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022</u>
Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vom § 1 (7) BauGB	<u>XX.XX.2022</u>
Dieser Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 (1) BauGB durch den Gemeinderat der Gemeinde Langenbrettach als Satzung beschlossen.	<u>XX.XX.2022</u>
Die örtlichen Bauvorschriften wurden am gemäß § 74 LBO durch den Gemeinderat der Gemeinde Langenbrettach als Satzung beschlossen	<u>XX.XX.2022</u>

Ausgefertigt: Langenbrettach, den XX.XX.2022

Timo Natter, Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
des Bebauungsplans und der Satzung über die
Örtlichen Bauvorschriften am

XX.XX.2022

Rechtsverbindlich § 10 (3) BauGB
des Bebauungsplans und der Satzung über die
Örtlichen Bauvorschriften am

XX.XX.2022

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 BauGB
durchgeführt wurde.

Gefertigt: Öhringen, den 25.04.2022
KNORR & THIELE ARCHITEKTEN;
Dipl.-Ing. FH Martin Knorr, Architekt