

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN

„TIEFELSHECKE“

GEMÄSS DES VERFAHRENS NACH § 13B BAUGB

GEMARKUNG BRETTACH
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 Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 28.03.2020.
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
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 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

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 eines Allgemeinen Wohngebiets im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet 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 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

a) Zulässige Arten von Nutzungen

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Nicht zulässige Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche Zwecke.

c) Nicht zulässige Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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.

Die zulässige Grundfläche darf von erdüberdeckten Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19, Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

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) und Traufhöhen (TH) bzw. Gebäudehöhen. Die Maße sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt.

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

Als Traufhöhe gilt das Maß von der im Bauantrag festgelegten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe bei Flachdächern (GH) 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.

Für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Kettenhäuser gilt:

Bei Flachdachgebäuden sind zwei Vollgeschosse nur zulässig, wenn das 2. Vollgeschoss zur Talseite hin um mind. 1,50 m zurückspringt, oder wenn das Kellergeschoß / Untergeschoß zur Talseite hin um mind. 1,50 m vorspringt.

Mehrfamilienhäuser sind von der Festsetzung ausgenommen.

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

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist als Höhe über NN (Normal Null) durch Planeinschrieb für das jeweilige Grundstück festgesetzt. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist an der Oberkante Rohfußboden zu messen.

Von der festgesetzten EFH darf max. +/- 0,5 m abgewichen werden. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei einzuhalten.

Die Angaben zur EFH werden noch ergänzt

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

Festgesetzt sind im Bebauungsplan entsprechend den Planeinschrieben:

Im WA 1: Offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO). Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Ab einer Gebäudelänge von 30 m sind die Gebäude in Grundriss und Optik durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern.

Sofern freistehende Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden, gelten die Vorgaben für WA 3 entsprechend.

Im WA 2: Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Zulässig ist eine Bebauung der Grundstücke in Form einer einseitigen Grenzbebauung (Kettenhäuser) ohne Längenbeschränkung, sowie

Offene Bauweise (§22 Abs. 2 BAuNVO) mit einer maximalen Gebäudelänge der Hauptgebäude von 18 m. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Im WA 3: Offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO) mit einer maximalen Gebäudelänge der Hauptgebäude von 18 m. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

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

Die 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. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit im Plan für die Bauplätze festgesetzt, sind die Hauptgebäuderichtungen bzw. mindestens 2/3 der Hauptgebäuelänge parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen. Abweichungen bis zu 15° sind zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 wird keine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen festgesetzt.

Sofern freistehende Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden, gelten die Vorgaben von WA 2 und WA 3 entsprechend.

Im WA 2 und WA 3 ist die zulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte auf 1 Wohnung beschränkt.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind – soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer verfahrensfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf jedoch die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

Nebenanlagen sind in den als „private und öffentliche Grünflächen / Pflanzgebotsflächen“ festgesetzten Flächen sowie in den Flächen für Leitungsrechte nicht zulässig.

9. Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, offene Garagen (Carpports) und Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen und Flächen für Leitungsrechte.

Bei senkrechter Zufahrt sind folgende Abstände von der Verkehrsfläche einzuhalten:

Garagen:	5,0 m
Offene Garagen:	1,0 m

Stellplätze: direkt im Anschluss an die Verkehrsfläche
Sind Garagen und offene Garagen längs zur Verkehrsfläche angeordnet, ist ein seitlicher Abstand von 1m zu dieser einzuhalten. Dachüberstände dürfen nicht in die öffentliche Fläche hineinragen und müssen gegenüber der Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

Alle befestigten privaten Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser gewährleistet ist. Es wird empfohlen, die Flächen mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen. Bituminöse Beläge, z.B. Beton, Asphalt sind nicht zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen ist keine Versiegelung zulässig.

10. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind: Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind als Sichtdreiecke für eine ausreichende Anfahrts- und Haltesicht der Verkehrsteilnehmer festgesetzt. Die Flächen sind im Bereich von 0,80 m bis 2,50 m von Bebauung und flächigen Sichthindernissen (z.B. Hecken, Sträucher, Sichtschutzwände) freizuhalten.

11. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den einschlägigen Vorgaben und Richtlinien mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

12. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen dienen dem ruhenden Verkehr als öffentliche Stellplätze, sowie als öffentliche Platzbereiche.

13. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität wird gemäß Planzeichnung eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation festgesetzt.

14. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen im Plangebiet ist unzulässig.

15. Flächen und Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagsabfluss darf nicht in die Schmutz- und Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für Drainagen.

Zur Entlastung des Kanalsystems sowie um Überschwemmungsgefahr zu mindern und den Wasserhaushalt zu schonen, ist pro Gebäude (Dachfläche) eine Regenwasserrückhalteanlage herzustellen.

Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen. Die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Angaben werden noch ergänzt gemäß Entwässerungskonzept

16. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücke wird eine private Grünfläche mit Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

17. Öffentliche Grünfläche: Fläche für Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche wird gemäß Planeinschrieb als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt.

18. Öffentliche Grünfläche als Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Westen des Plangebiets wird entlang des geplanten Fußwegs eine öffentliche Grünfläche für Verkehrsgrün festgesetzt.

Die Fläche ist mit einer standortgerechten Saatgutmischung als Wiese anzusäen und extensiv zu pflegen.

Im Bereich der Straßeneinmündungen werden öffentliche Grünflächen als Verkehrsgrün festgesetzt. Die Flächen sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung als Wiese anzusäen und extensiv zu pflegen

19. Flächen für Leitungsrechte für die Führung von Versorgungsleitungen (§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Telekom zur Führung von bestehenden Telekommunikationsleitungen (Grasweg Flst. 3859/1) über die privaten Grundstücke in die öffentlichen Verkehrsflächen.

Hinweis: Die bestehenden Telekommunikationsleitungen im Norden, (Feldweg Flst. 3875) und im Osten (Neuenstädter Straße) werden nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen.

20. Flächen für Aufschüttungen zum Schutz und zur Vorbeugung gegen Oberflächenwasser und Schäden durch Starkregen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 17 und Abs. 5 BauGB)

Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze ist im Bereich der privaten Grünfläche PFG ein durchgängiger Erdwall zum Schutz gegen Oberflächenwasser anzulegen. Der Erdwall hat eine Fußbreite von 2,0 m und eine Höhe von 0,50 m.

Die Anlage und Bepflanzung des Erdwalls wird erstmals von der Gemeinde Langenbrettach durchgeführt und ist weiterhin von den Eigentümern der Flächen zu pflegen und zu unterhalten.

Die Funktionsweise des Walls als durchgängiger Schutz gegen Außengebietswasser ist dauerhaft zu erhalten. Bei Änderungen ist die Gleichwertigkeit zur Schutzwirkung des Walls vor der Ausführung nachzuweisen.

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

Für die Straßen-, Gehweg- und Parkplatzbeleuchtung ist insektenschonende Beleuchtung nach 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.

Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind zu begrünen. Es wird eine extensive Begrünung mit Arten der Pflanzenliste 4 empfohlen.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit ist die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen unzulässig. Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

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.

Die natürlichen Geländebeziehungen sind im Bereich der privaten und der öffentlichen Grünflächen zu erhalten. Veränderungen sind nur im unvermeidlich notwendigen Umfang zulässig und durch Böschungen oder Stützmauern aus Natursteinmauerwerk (Trockenmauer) bzw. als Gabionenmauer auszugleichen.

22. Pflanzgebote (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

Pflanzgebot Private Grünflächen (PFG)

Die mit PFG gekennzeichneten privaten Grünflächen im Norden, Westen und Süden sind durchgängig mit Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzenliste 2 zu entnehmen. Bei der Pflanzung ist ein Abstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Jegliche bauliche Anlagen (z.B. Nebenanlagen, Terrassen, Gartenhäuser, usw.) sind in der festgesetzten Pflanzgebotsfläche unzulässig.

Pflanzgebot Einzelbäume auf öffentlichen Flächen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist an den gekennzeichneten Standorten je 1 heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

Pflanzgebot Einzelbäume auf privaten Grundstücken

Je 400 m² Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste 1 oder 3 zu entnehmen.

Einfriedungen auf privaten Grundstücken

Heckenartige Pflanzungen oder Wildhecken zu öffentlichen Verkehrsflächen hin und zwischen den privaten Grundstücken sind mit Sträuchern der Pflanzenliste 2 vorzunehmen.

Private Grundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen/Gartenflächen sind gärtnerisch zu begrünen. Für eine Bepflanzung werden Gehölze der Pflanzenliste 1 bis 3 empfohlen.

Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag sind unzulässig. (siehe Punkt 21).

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.

23. Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Feldgehölze, mittel- bis kleinkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Pflanzenliste 2: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier laevis</i>	Felsenbirne
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Geißblatt
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Schottische Zaunrose
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes rubrum, uva-crispa</i>	Johannisbeere
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzengröße: zweimal verschult

Pflanzenliste 3: Obst- und Wildobstgehölze

<i>Juglans regia</i>	Walnuss
----------------------	---------

<i>Malus spec.*</i>	Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzbirne
<i>Pyrus communis</i>	Mostbirne (z.B. Kirchensaller, Geddelsbacher)
<i>Prunus avium, L.*</i>	Süßkirsche
<i>Prunus cerasus *</i>	Sauerkirsche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

Pflanzliste 4: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	Geißblatt
<i>Lonicera henryi</i>	Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich

Pflanzliste 5: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung

<i>Allium schoenoprasum</i>
<i>Campanula rotundifolia</i>
<i>Dianthus carthusianorum</i>
<i>Hieracium pilosella</i>
<i>Petrohagia saxifraga</i>
<i>Saponaria ocymoides</i>
<i>Sedum album</i> „Coral carpet“
<i>Sedum reflexum</i>
<i>Sedum spurium</i>
<i>Sedum floriferum</i> „Weihenstephaner Gold“
<i>Sempervivum arochnoideum</i>
<i>Sempervivum montanum</i>
<i>Thymus serpyllum</i>
Sedum als Sprossensaat

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. 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.

C. 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.

D. Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§4 Abs. 1 BBodSchG). 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 (§ 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

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. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. 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.

Bei allen Bodenarbeiten, die der Sicherung, der Zwischenlagerung und der Wiederverwertung dienen, sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten.

Weitere Hinweise zum Umgang mit Oberböden und kulturfähigen Unterböden bietet der Leitfaden des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ (Heft 10, UM 1994) und der Leitfaden des Bundesverbands Boden „Bodenkundliche Baubegleitung BBB (Erich Schmidt Verlag 2013).

E. Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B.

offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

F. Starkregenrisikomanagement / Urbane Sturzfluten

Im Rahmen einer Risikoanalyse für das Plangebiet ergeben sich auf einzelnen Grundstücken Gefährdungen, welche entsprechend gekennzeichnet werden. Auf die Notwendigkeit einer Flächen- und Bauvorsorge sowie einer objektbezogenen Vorsorge wird ausdrücklich hingewiesen. Bezüglich der Informationsvorsorge wird beispielhaft auf die Veröffentlichungen des Umweltministeriums Baden-Württemberg verwiesen.

G. 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).

H. Emissionen

Die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen mindestens zeitweise, (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden) resultierenden Lärm-, Staub und Geruchsemissionen sind von den zukünftigen Anwohnern auf jeden Fall als ortsüblich hinzunehmen.

I. 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 14.12.2020

Martin Knorr

Aufgestellt:

Siegel

Langenbrettach, den XX.XX.2020

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.2020

Bürgermeister Timo Natter

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN

“TIEFELSHECKE”

GEMÄSS DES VERFAHRENS NACH § 13B BAUGB

GEMARKUNG BRETTACH
GEMEINDE LANGENBRETTACH
LANDKREIS HEILBRONN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Tiefelshecke“ 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 07.05.2020 (GBl. S. 259) m.W.v. 13.05.2020.

Aufgrund § 74 LBO und § 4 Abs. 1 GemO hat der Gemeinderat der Gemeinde Langenbrettach in öffentlicher Sitzung am XX.XX.20XX folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

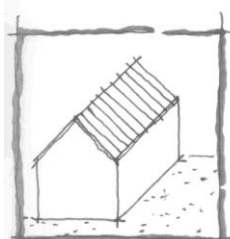
1. Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tiefelshecke.“ Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Abgrenzungsplan vom 14.12.2020, in dem die Grenzen schwarz gestrichelt eingetragen sind, maßgebend. Dieser Abgrenzungsplan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

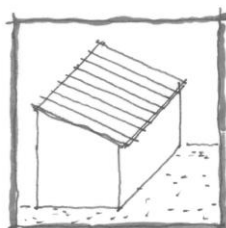
2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs.1 LBO

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

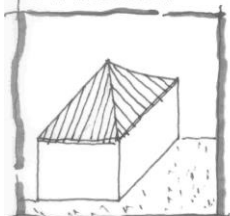
BEISPIELE GENEIGTER DAECHER



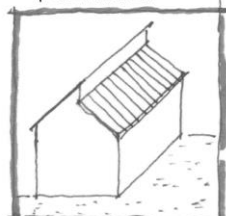
SATTELDACH



PULTDACH



ZELTDACH



VERSETZTES SATTELDACH



KREPPELWALM
Knorr & Iniele Architekten



WALMDACH
Austraße 18

2.1.1 Bei Hauptgebäuden sind alle geneigten Dachformen zulässig, Dachneigung von 25° bis 40°, sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 0°- 5°. Versetzte Firste sind ebenfalls zulässig.

2.1.2 Garagen und offene Garagen sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den unter 2.1.1 angegebenen Dachformen zulässig. Flachdächer bei Garagen oder offenen Garagen sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind.

2.1.3 Doppelhäuser sind einheitlich, d.h. mit gleicher Dachneigung, Gebäudehöhe, Dachfarbe und Dachdeckungsmaterialien zu gestalten.

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

Für Hauptgebäude und Garagen gilt:

Es sind rote bis rotbraune sowie grau bis anthrazitfarbige Dachziegel oder Dachsteine zulässig.

Flachdächer bei Hauptgebäuden und bei Garagen und offenen Garagen sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind.

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

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

Ist die Dachfläche größtenteils mit Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen eingedeckt, sind für die verbleibenden untergeordneten Flächen auch Metalleindeckungen zulässig.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zusammengerechnet bis zu 60 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,25 m und zum First 0,50 m nicht unterschreiten. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

Dachform und –neigung sind frei wählbar.

2.4 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.

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

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Hecken, Höhe max. 1,2 m,
- Rankgerüste in Metall mit davorliegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune, Höhe max. 1,2 m
- Sockel oder Natursteinmauern bis 1,0 m über der befestigten Verkehrsfläche.

Einfriedungen, die höher sind als die angegebenen Maße, sind im Zuge der Baugenehmigung mit der Gemeinde abzustimmen.

Gegenüber der Verkehrsfläche 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.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit ist die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen unzulässig (siehe auch Textteil, Punkt 21).

2.6 Stellplätze (§ 74 Abs.2 LBO)

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die nicht überdachten Abstellflächen mit wasserdurchlässigem Material ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.)

Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Auf dem Baugrundstück sind

- bei Wohnungen bis 50 m² Größe 1 Stellplatz pro Wohnung
 - bei Wohnungen von mehr als 50 m² Größe 2 Stellplätze pro Wohnung
- herzustellen.

Sogenannte „gefangene Stellplätze“ für verschiedene Wohnungen sind unzulässig, d.h. die jeweils notwendigen Stellplätze verschiedener Wohnungen müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

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. Die erforderliche Böschungskante ist als Natursteinmauer oder Gabionenmauer aus regionalem Naturstein, die sich in ihrer Höhe den Geländemodalitäten anpasst und höchstes 1,00 m hoch ist, anzulegen. Der Übergang zum Nachbargrundstück ist zu berücksichtigen.

Bearbeitung / Planfertiger

Knorr & Thiele Architekten, Austraße 18, 74613 Öhringen

Öhringen, den 14.12.2020

Martin Knorr

Aufgestellt:

Siegel

Langenbrettach, den XX.XX.2020

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.2020

Bürgermeister Timo Natter

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom § 2 (1) BauGB	<u>18.11.2019</u>
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 (1) BauGB	<u>28.11.2019</u>
Auslegungsbeschluss des Gemeinderats vom § 3 (2) BauGB	<u>14.12.2020</u>
Ortsübliche Bekanntmachung vom § 3 (2) BauGB	<u>XX.XX.2020</u>
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB	<u>vom XX.XX.2020 bis XX.XX.2020</u>
Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB	<u>vom XX.XX.2020 bis XX.XX.2020</u>
Dieser Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat der Gemeinde Langenbrettach als Satzung beschlossen.	<u>XX.XX.2020</u>
Die örtlichen Bauvorschriften wurden am gemäß § 74 LBO durch den Gemeinderat der Gemeinde Langenbrettach als Satzung beschlossen	<u>XX.XX.2020</u>
Ausgefertigt: Langenbrettach, den <u>XX.XX.2020</u>	

Timo Natter, Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am	<u>XX.XX.2020</u>
Rechtsverbindlich am § 10 BauGB	<u>XX.XX.2020</u>

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

Gefertigt: Öhringen, den 14.12.2020
KNORR & THIELE ARCHITEKTEN;
Dipl.-Ing. FH Martin Knorr, Architekt