

# Textteil zum Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2141) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S.1722) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 870) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S.357) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### "Baumhäuser Ehmetsklinge"

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Sondergebiet gemäß § 10 (4) BauNVO Erholungsgebiet-Ferienhausgebiet - SO<sub>1</sub>

Sondergebiet gemäß § 10 (2) BauNVO Sondergebiet zur Erholung nur Gastronomie - SO<sub>2</sub>, SO<sub>3</sub>

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

siehe Einschrieb im Plan.

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m.  
§ 19 (2) BauNVO

Die Grundfläche (GR) der zugelassenen baulichen Anlagen darf innerhalb der überbaubaren Fläche SO<sub>1</sub> 66 m<sup>2</sup>, SO<sub>2</sub> 300 m<sup>2</sup>, SO<sub>3</sub> 200 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

##### 1.3 Höhen der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO  
Gebäudehöhe (H<sub>max</sub>) und (FH, TH)

Die maximale Gebäudehöhen (H<sub>max</sub>) sind für den Bereich SO<sub>1</sub> begrenzt auf 11,50 m von Oberkante Fundament (die Fundamentoberkante ist bodengleich auszuführen)  
Die maximale Gebäudehöhe im Bereich SO<sub>2</sub> ist begrenzt auf Traufhöhe = 5,00 m, Firsthöhe = 7,00 m.  
Bezugshöhe ist die im Bebauungsplan eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) von 248,38.m ü. NN.  
Unterschreitungen bis 0,50 m sind zulässig.

#### **1.4 Bauweise**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

#### **1.5 Nebenanlagen**

§ 9(1) Nr. 11 BauGB

##### **1.5.1 Stellplätze, Garagen und Carports**

§ 12 (6) BauNVO

Stellplätze sind nur auf der ausgewiesenen Fläche (PKW) zulässig.

Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Fahrradabstellräume sind auf der ausgewiesenen Fläche "Fahrräder/Geräte" zulässig.

##### **1.5.2 Sonstige Nebenanlagen**

§ 14 (1) und (2) BauNVO

Innerhalb der Grünflächen sind kein Nebenanlagen zulässig.

#### **1.6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.**

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

##### **1.6.1 Befestigte Flächen**

Die befestigten Flächen für Stellplätze und Fahrräder sind als Schotterrassen herzustellen. Ein Anschluss dieser Flächen an den öffentlichen Kanal ist nicht zulässig. Sonstige befestigte Flächen sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig. Die Versickerung ist innerhalb des Plangebietes sicherzustellen.

##### **1.6.2 Regenwasserbehandlung**

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist an den öffentlichen Abwasserkanal anzuschließen.

##### **1.6.3.Pflanzzwang, Pflicht zur**

###### **Baumerhaltung**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Innerhalb der privaten Grünfläche sind die bestehenden Gehölzstrukturen zu erhalten. Falls einzelne Gehölze durch Umgestaltungsmaßnahmen nicht erhalten werden können

oder sonst abgängig sind, sind diese durch heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

§ 74 (1) Nr.1LBO

#### **2.1.1 Dachform und Dachneigung**

siehe Planeinschrieb

#### **2.1.2 Dachdeckung**

Die Dacheindeckung ist mit gedeckten Farben auszuführen. Glänzende und reflektierende Ausführungen sind nicht zulässig

Die Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

#### **2.1.3 Äußere Gestaltung**

Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit reflektierenden oder glänzenden Materialien ausgeführt werden.

Zulässig sind gedeckte Farben und Holzfassaden.

### **2.2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen**

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis höchstens 0,50 m zulässig.

### **2.2.2 Einfriedigungen**

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Tote Einfriedigungen sind auf der nichtüberbaubaren Fläche grundsätzlich nicht zulässig.

Lebende Einfriedigungen bis 1,50 m Höhe sind zulässig.

### **2.2.3 Ordnungswidrigkeiten**

§ 75 (1) Nr. 2 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## **3. Hinweise**

### **3.1 Bodenschutz**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### **3.2 Altlasten**

Sollten bei der weiteren Planung oder bei späteren Ausführungen Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen im betreffenden Planbereich bekannt werden, so ist das Landratsamt Heilbronn -Geschäftsbereich Umwelt und Bauen und Nahverkehr –zu informieren.