

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.Februar 2017 (GBl. S. 99)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und 1 (7) BauNVO)

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise gemäß § 1 (7) BauNVO in Unter- oder Obergeschossen zugelassen werden.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig:

1. Tankstellen,
2. Gartenbaubetriebe

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Gemäß § 19 (4) Satz 3, darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Nr.1 bis 3 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Eine darüber hinausgehende Überschreitung gemäß § 19 (4) Satz 4 ist nur zulässig, sofern die Materialgebung der Stellplätze und Zufahrten eine Regenwasserversickerung zulässt.

2.2 Traufhöhe (§ 16 (3) Nr.2 BauNVO und § 18 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist bestimmt als Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei Satteldachgebäuden bzw. dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem oberen Wandabschluss (Attika) bei Flachdachgebäuden.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Höhenlage baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe bestimmt. Bezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußbodenhöhe) ist die Höhe der Gehwegoberfläche der Grabenstraße (in Meter über Normalnull) an der südlichen Gebäudeecke. Eine geringe Abweichung von max. 0,15 m nach unten oder nach oben kann zugelassen werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

o = Es gilt die offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

g = Es gilt die geschlossene Bauweise (22 (3) BauNVO)

a1 = Es gilt die abweichende Bauweise (22 (4) BauNVO)
Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand an die südliche Grundstücksgrenze anzubauen.

An der nördlichen Grundstücksgrenze darf mit den Untergeschossen an die Grenze angebaut werden. Die Oberkante Decke des Untergeschosses darf die Höhe der Gehwegoberfläche der Grabenstraße nicht überschreiten.

Oberhalb der Erdgeschossfußbodenhöhe ist zur nördlichen Grundstücksgrenze ein Gebäudeabstand einzuhalten. Der einzuhaltende Grenzabstand darf dabei die Tiefe der bauordnungsrechtlichen Abstandfläche nach § 5 LBO unterschreiten; er muss jedoch mindestens 2,50 m betragen.

4.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Baulinien (§ 23 (2) BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung. Gebäude sind auf der Baulinie zu erstellen.

Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach Westen durch Baugrenzen bestimmt.

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

Die Firstrichtung und die Längsausrichtung der Gebäude sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung auszurichten.

5. Stellplätze, Garagen, Carports (§ 9 (1) Nr.4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Ausgestaltung von Stellplätzen (§ 9 (1) Nr.20 i.V. m. Nr. 14 BauGB)

Nicht überdachte Stellplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Gebäude die innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller der Nachweis erbracht werden, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109 dimensioniert werden.

Bezüglich der Lärmeinwirkung durch den Verkehrslärm ist, an Gebäuden an denen Beurteilungspegel von über 70 dB(A) am Tag bzw. von über 60 dB(A) in der Nacht vorliegen, durch eine geeignete Grundrissorientierung sicherzustellen, dass eine natürliche Belüftung der schutzwürdigen Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) von der lärmabgewandten Seite erfolgen kann.

B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (gem. § 74 LBO)**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)****Dachform und Dachneigung**

SD = Satteldach. Dachneigung entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

FD = Flachdach. Das Flachdach ist mit einer extensiven Dünnschichtbegrünung (Substratdicke min. 10 cm) auszubilden.

Garagendächer und Überdachungen von Carports sind als Flachdächer auszuführen und dauerhaft extensiv zu begrünen.

C. Hinweise**1. Empfehlungen zur Reduzierung von Lärmbelastungen**

Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet überschritten. Aus diesem Grund ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens von betroffenen Antragstellern der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109 dimensioniert werden. Neben baulichen Maßnahmen wie z. B. Schallschutzfenstern kann auch eine angepasste Grundrissgestaltung mit einer lärmabgewandten Anordnung

von schutzbedürftigen Räumen zur Einhaltung der geforderten Werte beitragen. Für den Nachweis können die Lärmkarten der Schallimmissionsprognose verwendet werden.

Ferner wird empfohlen schutzwürdige Räume im Sinne der DIN 4109, an deren Fassaden Beurteilungspegel von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten (dies können dezentrale Wand/Fensterlüfter sein oder zentrale raumlufttechnische Anlagen).

2. Altlastenverdachtsflächen

Bei den gekennzeichneten Flächen (Flst. Nr. 112/1) handelt es sich um Altlastenverdachtsflächen, die im Rahmen einer historischen Erhebung durch das Landratsamt Heilbronn ermittelt wurden. Bei Abriss und Neubau sind beim Landratsamt Heilbronn diesbezüglich Erkundigungen einzuholen.

3. Archäologischer Denkmalschutz/Bodenfunde (§ 9 (6) BauGB)

(redaktionell ergänzt am 07.07.2021)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich archäologische Verdachtsflächen. Beim Vollzug der Planung können bislang unbekannte Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Für geplante Abbrüche, Bodeneingriffe und Neubauvorhaben ist im nachgelagerten baurechtlichen Verfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege einzuholen. Sollte ein Erhalt von Kulturdenkmälern erforderlich werden, so können auch wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen erforderlich werden. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass bei möglichen Erkundungs- und Rettungsmaßnahmen Kostentragungspflichten von Investoren und Bauherren entstehen können.

4. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.

5. Bergbauvermerk

Das Plangebiet liegt innerhalb von Bergbauberechtigungen der Südwestdeutschen Salzwerte AG und in der Nähe des Grubengebäudes vom Bergwerk Kochendorf. Aufgrund der Nachbarschaft zum Bergwerk Kochendorf können Geräuschwahrnehmungen infolge untertägiger Sprengungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

6. Schienenverkehr (redaktionell ergänzt am 07.07.2021)

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein

Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.