

Stadt Heimsheim

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„LAILBERG II“

vom 03.04.2017

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensmerkmale
- E Anhang

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung mit
 - Umweltbericht einschließlich integriertem Grünordnungsplan (Stadt Heimsheim, Enzkreis, Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Lailberg II“, Entwurf vom 05.12.2016 Freie Landschaftsarchitekten König + Partner, Stuttgart
 - Schemaschnitte zur Herleitung der Höhenfestsetzungen (Plan) Stand 03.04.2017
- Faunistische Untersuchung zum geplanten Wohngebiet „Lailberg II“ in Heimsheim, Stand 10.11.2014, Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. (FH) Michael Koch, Bietigheim-Bissingen
- Ingenieurgeologisches Erschließungsgutachten, Erschließung Lailberg II in 74372 Heimsheim, 16.01.2015, Projekt Nr. 61879, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim
- GSL Gesellschaft für Stadt- und Landentwicklung mbH, Erschließung Baugebiet Lailberg II, Heimsheim, Schalltechnische Untersuchung, Stand

05.10.2016, Projekt-Nr. TS-02627, Klinger und Partner, Ingenieurbüro für
Bauwesen und Umwelttechnik GmbH, Urbach

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden unwirksam.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

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

Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Schank- und Speisewirtschaften.

Die **ausnahmsweise zulässigen** Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls **nicht zulässig**.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen,
- Zahl der Vollgeschosse.

A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und **der maximalen Traufhöhe (TH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** und z.T. nach der **maximalen Wandhöhe (WH max.)** entsprechend den Planeinschriften.

Die **maximale Traufhöhe (TH max.)** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die **maximale Firsthöhe (FH max.)** bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen.

Die **maximale Wandhöhe (WH max.)** wird zwischen dem neuen Gelände **talseits** und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die **Bezugshöhe (BZH)** ist die Straßenhöhe, die sich in der Mitte der Gebäudefassade des jeweiligen Vorhabens ergibt, wenn die im Bebauungsplan eingetragenen Straßenhöhen als Höhe des Endausbaus betrachtet werden (für Eckgrundstücke siehe Planeintrag). Die Straßenhöhen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Bei den mit * gekennzeichneten Bereichen darf zur Ermittlung der max. zulässigen Firsthöhe und der maximal zulässigen Traufhöhe von einer Bezugshöhe bis zu + 30 cm über der im Bebauungsplan eingetragenen Straßenhöhe ausgegangen werden.

A2.3 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist festgesetzt:

E: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser.

ED: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

A4.1 Terrassen, sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten

Terrassen und sonstige untergeordneten Bauteile (wie z. B. Gesimse, Dachvorsprünge (§ 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO)) und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone (§ 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO)) dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 1,50 m überschreiten. (Die Abstandsregelung gem. LBO bleibt davon unberührt.)

A4.2 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze („Carports“)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. (Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.)

Garagen und Carports sind bei Eckgrundstücken außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn der Abstand von der **seitlichen** Garagenwand zur öffentlichen Verkehrsfläche, soweit es sich nicht um die maßgebliche Erschließungsstraße (siehe Planeintrag maßgebliche Erschließungsstraße zur Ermittlung der Bezugshöhe bei Eckgrundstücken) handelt, mindestens 0,50 m beträgt.

Offene Stellplätze

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

A4.3 Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Gebäude als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 25 m³ umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf 1 beschränkt. Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze (vgl. Hinweis Ziff. C7).

A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

A6 Zu- und Abfahrtsverbote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden Grundstücke zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im Plan festgesetzt.

A7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohnungen (WE) je Wohngebäude für Doppelhäuser (Doppelhaushälfte) auf max. 2 WE je Wohngebäude bzw. 1 WE je Wohngebäude und für Einzelhäuser auf max. 3 WE je Wohngebäude bzw. 2 WE je Wohngebäude festgesetzt.

A8 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nur solche Gebäude und andere baulichen Anlagen zulässig, die mit der zugeordneten Zweckbestimmung „Kindergarten / Kindertagesstätte“ vereinbar sind.

A9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A9.1 Öffentliche Grünfläche „Lärmschutz“

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Lärmschutz**“ sind bauliche Anlagen in Form von Lärmschutzwällen, Lärmschutzwänden oder Kombinationen aus Lärmschutzwall und Lärmschutzwand zulässig.

A9.2 Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Spielplatz**“ sind zulässig:

- Spielbereiche und Aufenthaltsbereiche einschließlich Möblierung,
- naturnahe Erholungsbereiche,
- frei geführte Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A10.1 Modifiziertes Mischsystem / Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung ist im modifizierten Mischsystem mit Regenwasserrückhaltung vorzusehen. Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Das Regenwasser der Dachflächen ist getrennt zu erfassen und nach Zwischenspeicherung, durch Zisternen und Drosselung (siehe Ziff. B6) in den Regenwasserkanal einzuleiten. Das häusliche Schmutzwasser sowie das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser sind in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

A10.2 Dachdeckung

Dachdeckungen aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

A10.3 Oberflächenbelag privater Erschließungswege / privater Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen. Der Abflussbeiwert darf maximal 0,5 betragen.

A10.4 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen („Carports“)

Flachgeneigte Dächer (0° bis 15°) von Gebäuden, mit Ausnahme von Terrassen, Oberlichtern und untergeordneten Bauteilen (wie z. B. Erker, Vordächern, etc.) sowie von Garagen und Carports sind extensiv mit einer mindestens 8 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

A10.5 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Im Plangebiet ist nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zulässig (z.B. mit Natriumniederdruckdampflampen, LEDs).

A10.6 Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten

Eine Fällung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum von 1. Oktober bis einschließlich Februar, zulässig.

A11 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragene Fläche „Geh- und Fahrrecht“ (GR/FR) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Heimsheim zu belasten. Innerhalb dieser Flächen sind Einfriedungen unzulässig. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung und Baumpflanzungen freizuhalten.

Die eingetragene Fläche „Leitungsrecht“ (LR) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Heimsheim und den Versorgungsträgern zu belasten. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung und Baumpflanzungen freizuhalten.

Die eingetragene Fläche „Leitungsrecht 1“ (LR1) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Heimsheim und der Anlieger zu belasten. Innerhalb dieser Flächen sind Einfriedungen unzulässig. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung und Baumpflanzungen freizuhalten.

A12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A12.1 Aktiver Lärmschutz

Innerhalb der eingetragenen Flächen „Lärmschutz“ sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen, Lärmschutzwänden oder Kombinationen aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwand zulässig.

Die aktive Lärmschutzmaßnahme, als bauliche Vorkehrung, ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit einer Höhe von 3,00 bzw. 3,50 m gemäß Planeinschrieb verbindlich festgesetzt.

A12.2 Passiver Lärmschutz

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen – Verkehrslärm erforderlich. Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 – 65 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB(A).

In den nach Norden ausgerichteten Schlafräumen sind ausreichend dimensionierte Lüftungsanlagen vorzusehen. Auf diese kann verzichtet werden, wenn der Raum zusätzlich über Fensteröffnungen an den abgewandten Fassadenseiten verfügt.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau -Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 nachzuweisen.

Auf die Schalltechnische Untersuchung „GSL Gesellschaft für Stadt- und Landentwicklung mbH, Erschließung Baugebiet Lailberg II, Heimsheim, Schalltechnische Untersuchung, Stand 05.10.2016, Projekt-Nr. TS-02627, Klinger und Partner, Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH, Urbach“ und die darin enthaltene Ergebnistabelle Lärmpegelbereiche (Anlage zum Bebauungsplan) wird verwiesen.

A13 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A13.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung pb 1 - Einzelbäume

Gemäß Planeinschrieb sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.

A13.2 Pflanzzwang

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

Pflanzzwang pz1 – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe). Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 6,00 m parallel zur Straße verschoben werden.

Pflanzzwang pz2 – Ortsrandeingrünung / Freiwachsende Hecke mit Mulde

Die mit pz2 gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Innerhalb der mit pz2 gekennzeichneten Flächen, sind in der mit LR1 (Leitungsrecht) festgesetzten Fläche, naturnah gestaltete Mulden zur Aufnahme und oberflächigen Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus der angrenzenden Flächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Grabenböschungen sind mit einer standortgerechten Wiesensaatgutmischung anzusäen und maximal 2 bis 3 mal pro Jahr zu mähen.

In den verbleibenden pz2 Flächen ist eine durchgehende freiwachsende Hecke anzulegen, indem zwei Reihen von Sträuchern (maximaler Abstand der Sträucher zueinander 1,25 m, Arten gemäß Pflanzliste) angepflanzt und nur extensiv gepflegt werden (kein regelmäßiger Heckenschnitt). Einfriedungen in Form von baulichen Anlagen (z.B. Zäune) sind innerhalb der pz2 - Flächen, die zudem mit einem Leitungsrecht (LR1) belegt sind, unzulässig (vgl. Ziff. B3.1).

Anschließend an die mit pz2 gekennzeichneten Flächen ist auf den Grundstücken pro angefangener 20 m Länge der Außengrenze 1 standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste (im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Die Erhaltung bestehender Bäume (pb1) wird angerechnet.

Pflanzzwang pz3 – Ortsrandeingrünung / Freiwachsende Hecke

Die mit pz3 gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie sind vollflächig mit Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste zu bepflanzen (maximaler Abstand der Sträucher zueinander 1,25 m, Arten gemäß Pflanzliste) und als freiwachsende Hecken extensiv zu pflegen.

Anschließend an die mit pz3 gekennzeichneten Flächen ist auf den Grundstücken pro angefangener 20 m Länge der Außengrenze 1 standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste (im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Die Erhaltung bestehender Bäume (pb1) wird angerechnet.

Pflanzzwang pz 4 – Begrünung der privaten Grundstücksflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Pro angefangener 150 m² überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Pflanzzwang pz1, pz2 und pz3 sowie bestehende Bäume werden angerechnet.

Pflanzzwang pz5 - Begrünung Lärmschutzmaßnahme (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

30 % der Fläche für aktive Lärmschutzmaßnahmen sind durch Anpflanzung standortheimischer Sträucher zu begrünen (1 Strauch / 1,5 m², Arten gemäß Pflanzenliste im Anhang). Die verbleibende Fläche ist als Wiese anzulegen und extensiv zu pflegen.

A14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche die auf den privaten Grundstücken zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen (Auf- und Abtrag) festgesetzt.

Bei einem baulichen Eingriff in die Böschungen ist die Statik bzw. Stabilität der öffentlichen Verkehrsflächen langfristig zu sichern.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form sind zulässig für:

- untergeordnete Dächer, für Dächer von Dachgauben, Vordächer, Dächer von Vorbauten etc.,
- untergeordnete Bauteile und Vorbauten entsprechend § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO.

Dachdeckung

Zulässig sind in Anthrazit-, Rot- u. Brauntönen gehaltene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer.

Blendende metallische Dachflächen sind für die Dachdeckungen nicht zulässig.

Flach geneigte Dächer (0°-15°) von Gebäuden, von Garagen und Carports sind zu begrünen (siehe Ziff. A10.4).

Dachaufbauten

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf die 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Je Dachseite sind Dachaufbauten einheitlich zu gestalten.

Dachaufbauten sind als Gauben zulässig. Sie müssen von der Traufkante (untere waagrechte Kante des Daches) mindestens 0,75 m, vom Ortgang (seitliche Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) mindestens 1,50 m und vom First mindestens 0,75 m einhalten.

Solkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Bei Gebäuden mit $\leq 15^\circ$ Dachneigung sind Dachgauben nicht zulässig.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind im Plangebiet zulässig, jedoch sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen. Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten darf 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten.

Quergiebel / Querhaus

Die Breite des Quergiebel/-haus darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zudem darf die Breite des Quergiebel/-haus nicht mehr als 5,00 m betragen. Die Firstoberkante des Quergiebel/-hauses muss mindestens 0,75 m niedriger als der Hauptfirst sein.

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten Quergiebel, Querhaus darf max. 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen.

Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, an der Gebäudefassade und nur bis zur Traufhöhe zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen sind Einfriedigungen als bepflanzte Zäune, blickoffene Holzzäune oder blickoffene Metallzäune bis max. 1,20 m Höhe oder als frei wachsende Hecke zulässig. Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

Einfriedungen in Form von baulichen Anlagen (z.B. Zäune) sind innerhalb der p2-Flächen, die zudem mit einem Leitungsrecht (LR 1) belegt sind, unzulässig (vgl. Ziff. A13.2 u. Ziff. A11).

B3.2 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,50 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m zurück zu setzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

B4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

B5 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden. Für diese Stellplätze gilt im Übrigen § 37 LBO entsprechend.

B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen (siehe auch Ziff. A10.1):

spezifisches Rückhaltevolumen:

8,53 l/m² entspricht 0,853 m³/100 m² Grundstücksfläche

spezifischer Drosselabfluss:

0,0064 l/s*m² entspricht 0,64 l/s*100 m² Grundstücksfläche

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

(§ 20, § 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung und Versiegelung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

C3 Geotechnik / Baugrunderkundung

Um Erkenntnisse über die Baugrundverhältnisse zu erhalten, wurde ein ingenieurgeologisches Erschließungsgutachten („Ingenieurgeologisches Erschließungsgutachten, Erschließung Lailberg II in 74372 Heimsheim, 16.01.2015, Projekt Nr. 61879, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim“) erstellt. Dieses ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die Ausführungen zum Untergroundaufbau, den Bodenmechanischen Kennwerten, den Grundwasserverhältnissen, der Erdbebenzone, Angaben zur Bebaubarkeit, Angaben zur Wiederverwertung des anfallenden Aushubmaterials aus chemischer und bodenmechanischer Sicht sowie zur Versickerung von Oberflächenwasser sind zu beachten.

Maßnahmen zum Schutz der Bauwerke gegen Durchfeuchtung der Bodenplatten im Untergeschoss und der erdberührenden Kellerwände / Untergeschosse werden empfohlen. Drainagen mit Ableitung in den Regenwasserkanal oder in den Schmutzwasserkanal sind nicht zulässig. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers (Drainage) ist unzulässig. Gebäude die bis zur einge-

schossigen Unterkellerung ins Gelände einbinden, sind aufgrund der anstehenden undurchlässigen Böden mit wasserdichten Wannern auszubilden (siehe Ziff. C5).

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen

Im Untersuchungsgebiet streichen die Schichten des Mittleren bzw. Unteren Muschelkalks aus. Darüber liegen lehmige Deckschichten in unterschiedlicher Stärke.

C4 Altlasten- und Bodenschutzkataster

In Planbereich ist mit geogenen Belastungen durch Schwermetalle zu rechnen (siehe ingenieurgeologisches Erschließungsgutachten „Ingenieurgeologisches Erschließungsgutachten, Erschließung Lailberg II in 74372 Heimsheim, 16.01.2015, Projekt Nr. 61879, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim u. Begründung Kapitel 6 „Gutachten / Untersuchungen“).

Bei allen bevorstehenden Erdarbeiten ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Bodenaushubs (Farbe, Geruch) zu achten. Sofern Auffälligkeiten festgestellt werden, ist das Landratsamt Enzkreis, Umweltamt, unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

C5 Grundwasserschutz

Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angegriffen, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen und vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären.

Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers (Drainage) ist unzulässig (siehe C3).

C6 Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung

Gemäß einer multitemporalen Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Regierungspräsidium Stuttgart) sind keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorhanden. Eine Garantie der Kampfmittelfreiheit ergibt sich hieraus jedoch nicht. (Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 07.07.2014.) Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, bittet das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, um unverzügliche Mitteilung.

C7 Anbauverbotszone

(§ 22 Abs. 1 StrG)

Innerhalb der im Plan nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone nach § 22 Abs. 1 StrG sind Nebenanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO, in Form von Gebäuden unzulässig, bzw. bedürfen im Einzelfall einer Ausnahme vom Anbauverbot. Innerhalb der im Plan nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone (§ 22 Abs. 1 StrG) sind ebenso, überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig, bzw. bedürfen im Einzelfall einer Ausnahme vom Anbauverbot.

C8 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt Heimsheim ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

C9 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C10 DIN 4109

Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach § 3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung der Ausgabe November 1989 vom 06.11.1990 – GABI 1990, 831; berichtigt im August 1992- GABI 1993, 185).

C11 Pflanzplan Baugesuch.

Die für ein Bauvorhaben erforderlichen Begrünungsmaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sowie die zulässigen Einfriedungen nach den Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan sollen in einem qualifizierten Grün- und Freiflächengestaltungsplan umfassend darzustellen. Der Grün- und Freiflächengestaltungsplan ist den Bauvorlagen beizufügen.

C12 Artenschutz auf Privatgrundstücken

Es wird empfohlen Quartiere für Fledermäuse an oder in Gebäudefassaden anzubringen. Weiterhin wird empfohlen, Nisthilfen für Vögel an oder in Gebäudefassaden

den anzubringen. (Hinweise zur Ausführung siehe Begründung Kapitel 6.4 Faunistische Untersuchung.)

Die privaten Gartenflächen sollen nach Möglichkeit mit Stauden, Gräsern und Gehölzen gestaltet werden. Es wird empfohlen auf vegetationslose Aufkiesungen oder Aufschotterungen zu verzichten.

C13 Dachentwässerung

Beim Anschluss der Dachentwässerung ist auf Grund der Hanglage insbesondere zu beachten, dass die Dachentwässerung der abgewandten Seite ggfs. an der Kellerdecke durchs Gebäude an die Zisterne angeschlossen werden muss. Hier ist insbesondere die geringe Tiefenlage der Anschlusshöhe zu beachten. Für Schmutzwasser ist die Freispiegelentwässerung der Kellergeschosse möglich, wenn die angenommenen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) nicht unterschritten werden und Kellergeschosse mit üblichen Bauhöhen ausgebildet werden. In ungünstigen Fällen kann u. U. der Einbau einer Hebeanlage erforderlich werden. Weiterhin ist zu beachten, dass der Anschluss von Drainagen an die Kanäle nicht zulässig ist. (Siehe auch Begründung Kapitel 5, Stichwort Ver- und Entsorgung und Systemschnitt Abbildung 12)

D VERFAHRENSMERKMALE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	11.05.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	03.06.2015
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	09.11.2015 – 10.12.2015
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	02.11.2015 – 10.12.2015
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	05.12.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	15.12.2016
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	02.01.2017 – 03.02.2017
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	08.12.2016 – 03.02.2017
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	03.05.2017
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	03.05.2017
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung).	
Heimsheim, den	04.04.2017
Jürgen Troll Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	13.04.2017
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	13.04.2017

E ANHANG

Pflanzliste

Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen sollte verzichtet werden.

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)	Randeingrünung Pz	Feldhecke heimisch (HPNV)	Straßenbäume pz	
Bäume	Acer campestre	Feld-Ahorn	10-15	x	x	x	
	Acer campestre 'Elsreijk'	Feld-Ahorn	6-12			x	
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20-30	x		x	
	Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn	-10			x	
	Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn	10-15			x	
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	20-30	x	x		
	Betula pendula	Birke	20-30	x			
	Carpinus betulus	Hainbuche	15-20	x	x		
	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	15-20			x	
	Corylus colurna	Baum-Hasel	10-20			x	
	Fagus sylvatica	Rot-Buche	20-30	x	x		
	Prunus avium	Vogel-Kirsche	10-20	x			
	Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche	9-12			x	
	Pyrus calleriana 'Chanticleer'	Chin. Wildbirne	8-12			x	
	Quercus petraea	Trauben-Eiche	20-30	x	x	x	
	Quercus robur *	Stiel-Eiche	20-30	x	x	x	
	Sorbus aria	Echte Mehlbeere	8-10	x	x		
	Sorbus aucuparia	Ebersche	10-15	x	x		
	Sorbus domestica	Speierling	10-15	x			
	Sorbus torminalis	Elsbeere	10-15	x	x		
	Tilia cordata	Winter-Linde	20-25	x			
	Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde	15-20			x	
	Tilia cordata 'Rancho'	Kleinbl. Winter-Linde	8-12			x	
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	20-30	x			
	Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde	20-25			x	
	Ulmus glabra	Berg-Ulme	20-30	x			
		Obstbaumhochstämme in Arten und Sorten sowie Wildobstsorten					
	Sträucher	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2-5	x	x	
		Corylus avellana	Haselnuß	2-8	x	x	
		Crataegus laevigata	Zweiggriffl. Weißdorn	2-5	x	x	
		Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	2-5	x	x	
		Ligustrum vulgare	Liguster	1-5	x	x	
		Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche	2-4	x	x	
Prunus spinosa		Schlehe	2-3	x	x		
Rhamnus catharticus		Kreuzdorn	2-4	x	x		
Rosa canina		Hunds-Rose	1-3	x	x		
Rosa rubiginosa		Wein-Rose	2-3	x	x		
Sambucus racemosa		Trauben-Holunder	2-5	x	x		
Viburnum lantana		Wolliger Schneeball	3-5	x	x		

Quellen:

Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002
Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter Stand 2001

Mit * markierte Gehölze werden von der 'Informationszentrale gegen Vergiftungen' als 'giftig' beschrieben.