

Kreis: Heilbronn
Stadt: Weinsberg
Gemarkung: Weinsberg

Planzeichenerklärung
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 111 BauVO)
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauVO
0,45 Grundflächenzahl § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauVO

EFH = Feriengästehaus über NN
Br = Brüstungshöhe oberstes Vollgeschoss bei Flachdach über NN
Atika = Traufhöhe bei Satteldach über NN
FI = Firsthöhe bei Satteldach über NN

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
Balkon Baugrenze (§ 23 (3) BauNV) § 9 (1) 2 BauGB überbaubare Grundstücksfläche, teilweise mit Nutzungsbeschränkung
TGa/Sl Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze § 9 (1) 22 BauGB
Pfl1 Anpflanzung von Einzelbäumen § 9 (1) 25 a BauGB
Pfl2 Anpflanzung einer Feldhecke
Pfl3 Anlage von Trockenmauern

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 22 BauVO
1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauVO
entsprechend Planzeichnung, es bedeutet:
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauVO
Ausgeschlossen sind Nutzungen nach § 4 BauVO Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3
1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauVO
entsprechend Planzeichnung, es bedeutet:
0,45 = GZ § 19 Abs. 2 BauVO
Überschreitung der Obergrenze nach § 17 Abs. 2 (1) ausschließlich durch Balkone und Terrassen. Die zulässigen Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauVO ist bis max. 0,7 durch Tiefgaragen mit mind. 0,5 m Erddeckung zulässig.

1.3 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 und 18 BauVO)
EFH = Feriengästehaus über NN
Br = Brüstungshöhe oberstes Vollgeschoss bei Flachdach über NN
Atika = Traufhöhe über NN
Tr = Traufhöhe bei Satteldach über NN
FI = Firsthöhe bei Satteldach über NN

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauVO)
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§ 9 Abs. 3 BauGB). In Teilbereichen sind nur bauliche Anlagen gemäß den eingetragenen Festsetzungen (Balkone) zulässig.

1.5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauVO)
Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauVO)
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauVO mit Ausnahme von technischen Anlagen die der Ver- und Entsorgung der Gebäude dienen sind unzulässig.

1.7 Pflanzgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Pfl1 = Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß der Gehölzliste nachfolgender gründerischer Festsetzungen.
Pfl2 = Anpflanzung einer Feldhecke gemäß der Gehölzliste nachfolgender gründerischer Festsetzungen.
Pfl3 = Anlage von Trockenmauern nachfolgender gründerischer Festsetzungen.

2. Örtliche Bauvorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO
2.1 Dachform (§ 74 Abs. 1 LBO)
FD = Flachdach mit Höhenbeschränkung
SD = Satteldach mit Höhenbeschränkung
Wärmepumpen und Solaranlagen sind als Dachaufbauten bis zu 1 m über der max. Gebäudehöhe zulässig

2.2 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)
Flächdächer mit Ausnahme der für die Energiegewinnung notwendigen Flächen sind extensiv begrünt auszuführen.
Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen bei der Dachdeckung von Satteldächern unzulässig.

2.3 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)
Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt festgelegt:
1 Stellplatz bis 60 m² (ohne Balkone und Terrassen)
1,5 Stellplätze bis 65 m² (ohne Balkone und Terrassen)
2 Stellplätze mehr als 65 m² (ohne Balkone und Terrassen)

2.4 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
An der seitlichen Grundstücksgrenze sind nur lebende Einfriedungen (Hecken, Sträucher u. Büsche) mit innenliegenden Maschendraht- oder Holzzaun (Bodenabstand mind. 0,15 m) gemäß Planzeichnung zulässig. Erforderliche Stützmauern zwischen den Wohnquartieren sind bis 3,50 m zulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)
Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Grundstücke sind gemäß der Grünordnung gärtnerisch anzulegen und zu gestalten.
Tiefgaragen, die auch als Gärtnerfläche genutzt werden, sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,50 m zu überdecken, zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.
Wege und Hofflächen sind in versickerungsfähigem Belag mit einem Abflussbeiwert < 0,5 herzustellen.

2.6 Antennenanlagen (§ 74 (1) 4 LBO)
Es ist nur 1 Außenantenne pro Gebäude, innerhalb der Dachfläche zulässig.

2.7 Kinderspielfeld (§ 74 (4) LBO)
Es ist ein Kinderspielfeld entsprechend der Planzeichnung anzulegen.

2.8 Beleuchtung (§ 74 (1) 3 LBO)
Zum Schutz vor nachtaktiven Insekten, Fledermäusen und Vögeln ist die Beleuchtung mit insektenfressenden Lampen mit nach unten gerichteten Leuchtörpern entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.
Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB)

3. Grünordnung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
3.1 Nicht überbaute Grundstücksfläche
Die nicht überbaute Fläche ist entsprechend § 9 (1) BauGB als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Pflanzung mit Bäumen, Hecken, Sträuchern und Wildblüehenden.
Hecken sind als Heckenhecken, 2 x versetzt, Sträucher in der Qualität: Container 60-100 cm zu pflanzen.
Stützmauern sind teilweise, zum Beispiel mit wildem Wein oder hängendem Rosmarin, zu bepflanzen. In den einzelnen Wohnquartieren sind Staudenflächen mit unterschiedlichen Leitstauden anzulegen. Nisthilfen bzw. Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse: Es sind 20 Stk. für Vögel und 10 Stk. für Fledermäuse an Gehäusen im Plarbereich und dessen näherem Umfeld anzubringen.

3.2 Pfl1 Anpflanzung von Einzelbäumen
Zusätzlich zu den im zeichnerischen Teil dargestellten Bäumen ist pro angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein Laubbau gemäß der Planzeichnung in der Qualität von 3 x versetzt mit Drahtballerium mit einem Stammdurchmesser von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgestorbene Bäume sind zu ersetzen.
Der Standort der dargestellten Bäume kann um 2,0 m verschoben werden.

3.3 Pfl2 Anpflanzung einer Feldhecke
Es ist eine Zweifeld-Hecke (ca. 3 m breit, mit Pflanzabstand 1,5 m), 2mal unterbrochen durch 3 Totholzhaufen (je L=1,5m B=1,0m H=0,5m) und 3 Steinschütungen (je L=2,0m B=0,5m H=0,3m) mit Sträucher gemäß der Planzeichnung in der Qualität: Container 60-100 cm zu pflanzen.

3.4 Pfl3 Anlage von Trockenmauern
Anlage von 2 Trockenmauern (je L=10m, H=0,75m) gemäß der Vorgaben LVG Heidelberg: "Bau und Instandhaltung von Natursteinmauern in terrassierten Ställen" (Heidelberg 2015).
Die Böschung ist durch Einbau einer standortgerechten Wildstaatmischung als Lebensraum u. a. für Reptilien zu entwickeln. Im oberen Bereich der Böschung sind 3 Dreiergruppen Sträucher gemäß der Planzeichnung zu pflanzen.

3.5 Pflanzliste
Bäume
Acer rubrum
Acer platanoides
Acer campestre
Quercus robur
Carpinus betulus
Cornus avium
Quercus petraea
Ulmus glabra
Hedera helix
Eucalyptus europaeus
Cornus sericea
Cornus sanguinea
Prunus spinosa
Carpinus betulus
Amelanchier ovalis
Acer campestre
Prunus spinosa
Corylus avellana
Cornus avium
Ligustrum vulgare
Rok-Ahorn
Satz-Ahorn
Feld-Ahorn
Stiel-Eiche
Hanfbuche
Wildkirsche
Trauben-Eiche
Berg-Ulme
Pflaumenhölchen
Gelber Hartleimel
Roter Hartleimel
Schlehdorn
Hanfbuche
Felsenbirne
Feld-Ahorn
Schlehe
Haselstrauch
Wildkirsche
Liguster

Denkmalschutz - Zufällige Funde (§ 20 DSchG)
Wer im Zuge einer Baumaßnahme Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

Grundwasser
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt (untere Wasserbehörde) zu benachrichtigen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich. Maßnahmen, bei denen ausgehend von hydrogeologischen Erkundungen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwassererregung gerechnet werden muß, sind dem Landratsamt (untere Naturschutzbehörde) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
Eine ständige Grundwasserüberwachung in der Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Bodenschutz
Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere auf § 4 hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.
Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

Geotechnik
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von quartern Lockergesteinen (Löss, Holozäne Abschwemmungen) unbekannter Mächtigkeit. Darunter schließen sich die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipsküper) an.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwächen (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigtonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Verkarstung der aufliegenden Oberflächennäher geplant bzw. wissenschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Stützgesteinsung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkenntnissen, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Feststellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Abbau von Steinsalzen
Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechnung "Benzennhüher Grubenfeld II" die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigungen ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium. Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplans bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplans aufgenommen werden, können bergbauliche Auswirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesbergbaugesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I, S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff BBergG geleistet.

Pflichten des Eigentümers
Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 128 (1) und (2) BauGB der Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leuchtkörpern für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).


Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung v. 05.03.2010 (GBl. S. 356, 358 ber. S. 416) zuletzt geändert Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Oben genannte Gesetze und Verordnungen jeweils in der derzeit gültigen Fassung.
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

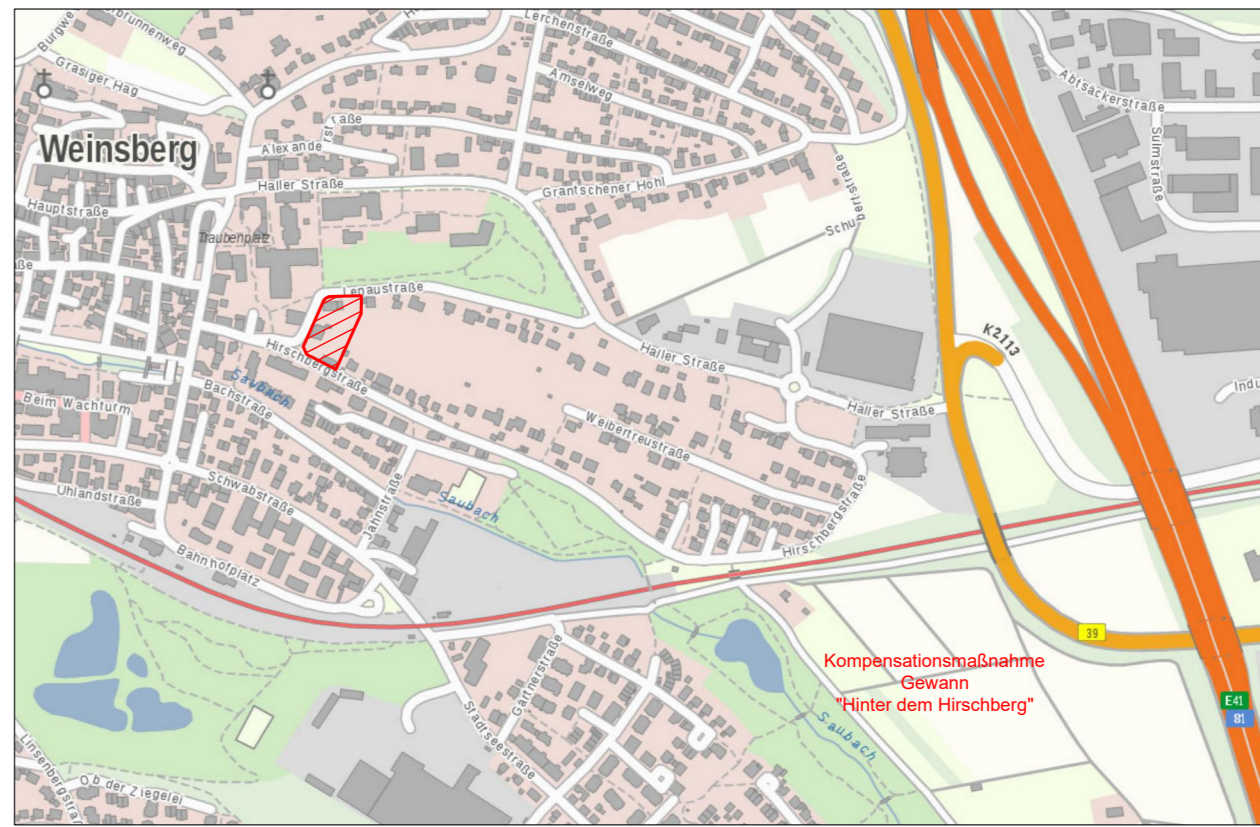
Ausfertigungs- und Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 2 Abs. 1 BauGB) im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB)	am	17.12.2019
Örtliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	10.01.2020
Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungbeschluss	am	17.12.2020
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) Bekanntmachung	am	10.01.2020
Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung	vom	20.01.2020 bis 21.02.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	24.11.2020
Örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften	am	11.12.2020
Rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB) Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften	am	11.12.2020

Kreis: Heilbronn
Stadt: Weinsberg
Gemarkung: Weinsberg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hirschberg West"



Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung sowie der Örtlichen Bauvorschriften und den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und das die bundes- und landesrechtlichen Verfahrens Vorschriften beachtet wurden.

Zur Beurkundung
Weinsberg, dem
Bürgermeister

gefertigt: 30.10.2020

