



Kreis: Heilbronn
 Stadt: Weinsberg
 Gemarkung: Weinsberg

- Planzeichenerklärung** § 2 Abs. 4 Planzeichenverordnung
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 111 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - 0,45** Grundflächenzahl § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO
 - EFH=** Höhenfestsetzung § 16 und 18 BauNVO
 - Trauf=** Traufhöhe
 - First=** Firsthöhe
 - Attika=** Attikahöhe
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
- Balkon** Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) § 9 (1) 2 BauGB überbaubare Grundstücksfläche, teilweise mit Nutzungsbeschränkung
 - TGa/St** Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze § 9 (1) 22 BauGB
 - Pflanz** Pflanzung von Einzelbäumen § 9 (1) 25 a BauGB
 - Pflanz** Pflanzung von Sträuchern und Hecken § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
 - Spielplatz** Spielplatz auf privater Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 (4) + § 16 (5) BauNVO** FD + SD
 - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB**
- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen** § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 22 BauNVO
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO) entsprechend Planzeichenschrieb, es bedeutet:
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 Ausgeschlossen sind Nutzungen nach § 4 BauNVO Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO) entsprechend Planzeichenschrieb, es bedeutet:
0,45 = GRZ § 19 Abs. 2 BauNVO
 Überschreitung der Obergrenze nach § 17 Abs. 2 (1) ausschließlich durch Balkone und Terrassen. Die zulässigen Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis max. 0,7 durch Tiefgaragen mit mind. 0,5 m Erddeckung zulässig.
 - Höhenlage der baulichen Anlage** (§ 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
EFH = Fertigfußbodenhöhe über NN
Br = Brüstungshöhe oberstes Vollgeschoss bei Flachdach über NN
Attika = max. Gebäudehöhe über NN
Tr = Traufhöhe bei Satteldach über NN
FI = Firsthöhe bei Satteldach über NN
 - Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 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.
 - Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
 Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig.
 - Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit Ausnahme von technischen Anlagen die der Ver- und Entsorgung der Gebäude dienen sind unzulässig.
 - Pflanzgebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Pflanz = Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß der Gehölzliste nachfolgender gründerischer Festsetzungen.
Pflanz = Anpflanzung einer Feldhecke gemäß der Gehölzliste nachfolgender gründerischer Festsetzungen.
Pflanz = Anlage von Trockenmauer nachfolgender gründerischer Festsetzungen.
- 2. Örtliche Bauvorschriften** § 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO
- 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
 - Dachgestaltung** (§ 74 Abs. 1 LBO)
 Flachdächer 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.
 - 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)
 - Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 An der seitlichen Grundstücksgrenze sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken, Sträucher u. Büsche) mit innenliegenden Maschendraht- oder Holzzaun (Bodenabstand mind. 0,15 m) gemäß Pflanzliste zulässig. Entlang der öffentlichen Straßen sind Stützmauern bis max. 2,50 m zulässig. Erforderliche Stützmauern zwischen den Wohnquartieren sind bis 3,50 m zulässig.
 - 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 Gärtfläche 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.
 - Antennenanlagen** (§ 74 (1) 4 LBO)
 Es ist nur 1 Außenantenne pro Gebäude, innerhalb der Dachfläche zulässig.
 - Kinderspielfeld** (§ 74 (4) LBO)
 Es ist ein Kinderspielfeld entsprechend der Planzeichnung anzulegen.
 - Beleuchtung** (§ 74 (1) 3 LBO)
 Zum Schutz vor nachtaktiven Insekten, Fledermäusen und Vögeln ist die Beleuchtung mit insektenfressenden Lampen mit nach unten gerichteten Leuchtkörpern 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
- Nicht überbaute Grundstücksfläche**
 Die nicht überbauten Flächen sind entsprechend § 9 (1) BauGB als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Pflanzung mit Bäumen Hecken, Sträuchern und Wandbewuchs.
 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 Leilauden anzulegen. Nießflächen bzw. Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse: Es sind 20 St. für Vögel und 10 St. für Fledermäuse an Gehölzen im Pflanzbereich und dessen näheren Umfeld anzubringen.
 - Pflanzung von Einzelbäumen**
 Zusätzlich zu den im zeichnerischen Teil dargestellten Bäumen ist pro angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein Laubbau gemäß der Pflanzliste 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.
 - Pflanzung einer Feldhecke**
 Es ist eine Zweifeldhecke (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 Steinschütten (je L=2,0m B=0,5m H=0,3m) mit Sträucher gemäß der Pflanzliste in der Qualität: Container 60-100 cm zu pflanzen.
 - 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 Stellungen" (Heidelberg 2015). Die Böschung ist durch Einbau einer standortgerechten Wildsaatmischung als Lebensraum u. a. für Reptilien zu entwickeln. Im oberen Bereich der Böschung sind 3 Dreiergruppen Sträucher gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.
 - Pflanzliste**

Bäume	Sträucher
Acer rubrum	Rol-Ahorn
Acer platanoides	Salt-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus avium	Wildkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Hecken + Sträucher	Pflanzhücheln
Eurovymus europaeus	Gelber Hartriegel
Cornus sericea	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	Scheiborn
Prunus spinosa	Hainbuche
Carpinus betulus	Schlehdorn
Amelanchier ovalis	Schlehe
Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hesselschraub
Cornus avium	Wildkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
 - Maßnahmen zum Eingriffsausgleich/Kompensation des Flächenverlusts**
 Als Kompensation im Hinblick auf den Biotopverlust ist eine Heckenpflanzung (ca. 5 m breit, dreireihige Pflanzung, auf Länge, mit Pflanzabstand von ca. 1,5m) im Gewinn "Hinter dem Hirschberg" durchzuführen.
 Verwendung von einheimischen und standortgerechten Sträuchern als Lebensräume für Vögel und Fledermäuse entsprechend Pflanzliste § 9.
- Hinweise**
- 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 die Untertage mit Grundwassererregungen gerechnet werden muß, sind dem Landratsamt (untere Naturschutzbehörde) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserüberwachung in der Kanalisation oder in einer 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-Aufall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.
- Geotechnik**
 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartern Lockergesteinen (Löss, Holozäne Abschwemmassen) unbekannter Mächtigkeit. Darunter schließen sich die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskuper) an.
 Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (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 Oberflächengesteine 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 Stufgestaltungsmaßnahmen 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 Antrieben verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunderforschungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- Abbau von Steinsalzen**
 Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechnung "Benzennühler 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 13.08.1986 (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)
- Baumlingungsverordnung (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. 358, 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 Auslegungsbefehl (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) Bekanntmachung	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 Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Zur Beurkundung Weinsberg, dem

Bürgermeister

gefertigt: 30.10.2020