

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## Bischofswiesen - Erweiterung

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Vermessungsbüros Koch + Käser, Heilbronn zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Vermessungsbüro Koch + Käser  
Neckargartener Straße 94, 74080 Heilbronn

Heilbronn, den 21.02.2008/17.07.2008/14.10.2008 Offentl. best. Vermessungsingenieur

### Verfahrensweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 27.07.2006
Ortsliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am 04.08.2006
Örtliche Bekanntmachung (§ 3 (1) BauGB)	am 14.08.2006 bis 14.09.2006
Behördenbeteiligung (§ 4 BauGB)	am 14.08.2006 bis 14.09.2006
Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 14.08.2006 bis 14.09.2006
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 29.02.2008
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 10.03.2008 bis 10.04.2008
Erneute Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 17.07.2008
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 04.08.2008 bis 04.09.2008
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) L.V. mit § 74 (7) LBO)	am 14.10.2008

Ortsliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (1) BauGB) am 14.10.2008  
In - Kraft - Tretan des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am 14.10.2008  
Zur Bekräftigung  
Rolf Kießel, Bürgermeister

- g) Der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfallende Mutterboden ist nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- h) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- i) Bei Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- j) Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Die unbelasteten Dach- und Oberflächenwässer der an die Retentionsflächen (Bereich 2) angrenzenden Baugrundstücke sind direkt dem Speichervolumen in der Retentionsfläche zuzuleiten.
- k) In der mit Bereich 1 bezeichneten Fläche ist eine dichte Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen. Zum Feldaufbau ist ein dichter Grünstreifen zu entwickeln und maximal 2 (-3) jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Mineralische Düngung ist nicht zulässig. In der nordöstlichen Fläche dieses Bereichs sind 5 standortgerechte, mindestens 3,5 m hohe Laub-/Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- l) In der mit Bereich 2 bezeichneten Fläche ist das vorhandene grabenbegleitende Gehölz zu erhalten und unter Verwendung von standortgerechten heimischen Gehölzen zu ergänzen sowie eine vorgelagerte (Hoch-)Standortfläche zu entwickeln. Im Bereich der Retentionsflächen ist eine Vegetation wechseltuener, feuchter Standorte zu entwickeln. Die Vegetationsbereiche sind extensiv zu pflegen.

- ### 1.10 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZE): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, mindestens 3,5 m hohe Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.10 c).
- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angelegte Fläche sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.10 c). Der Unterwuchs ist als extensive Wiese mit einer geeigneten Gras-Kraut-Mischung anzulegen und maximal 2 (-3) mal zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Mineralische Düngung ist nicht zulässig.
- c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: Bäume: Spitzahorn, Vogelkirsche, Stieleiche, Winterlinde, Gemeine Esche, Großsträucher/Heister: Feldahorn, Schwarzerle, Haselnuss, Haselnuss, Traubeneiche, Espe, Silberweide, Saubirke, Obstsorten als Hochstämme, nach Möglichkeit regionaltypische Sorten. Sträucher: Roter Hirtengelb, Pfaffenhütchen, Liguster, Rainweide, Gewöhnliche Heckenkirsche, Hundrose, Schotische Zaunrose, Schwarzer Hühnerdorn, Traubenholunder, Gewöhnlicher Schneeball, Wolliger Schneeball, Felsensteinrose als Selbstklimmer, Gemeiner Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein, Rankpfjanzen: Pfleifenwinde, Clematis, Jellingerv-Jelleber, Immergrün Gelbblatt, Wilder Wein, Kletter-Knöterich, Glyzine (Blaugraun).
- ### 1.11 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- Auf den im Lageplan mit Pflanzbindung bezeichneten Standorten und Flächen ist der bestehende Bewuchs zu erhalten, zu ergänzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- ### 1.12 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Der befestigte Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen darf nur an einer Stelle auf einer Breite von 10 m erfolgen. Aus nachweisbar betrieblichen Gründen sind auch zwei Anschlüsse mit zusammen 15 m Breite zulässig.
- ### 1.13 Leitungsrecht zugunsten der Wehrbereichsverwaltung Süd (unterirdische Hauptversorgungsleitung O) (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Alle geplanten Einzelmaßnahmen (z.B. Wegebau, Drainagen, Entwässerungsgräben), die den Schutzbereich der Leitung betreffen, müssen rechtzeitig unter Vorliegen von Detailplänen bei der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein, zur Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt werden. Da gegebenenfalls größere Schutzabstände bzw. besondere Schutzmaßnahmen erforderlich sind, darf der 10,0 m breite Schutzstreifen (5,0 m beiderseits der Rohrtrasse) nicht für andere Bebauung und sonstigen baulichen Maßnahmen, Befestigung mit Bäumen und sonstigen leuchtverhindernden Bewuchs freigehalten werden. Der jederzeitige Zugang zur Rohrtrasse muss gewährleistet sein.
- ### 1.14 Anbauverbod gem. § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg
- Innerhalb der Anbauverbotszone nach § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg entlang der künstlichen Ortsumfahrung L1106 dürfen weder Garagen oder andere Hochbauten noch Werbeanlagen errichtet werden. Mit Leuchtbearbeitungen ist ein Abstand von 20 m zu den Schutzstreifen bzw. Schutzabständen einzuhalten. Die Verankerung oder sonstige gefährdende Wirkung auf den Verkehr haben. Die Verwendung der amtlichen Signalfarben ist unzulässig. Stellplätze und Materiallagerräume sind nur außerhalb der Pflanzstreifenflächen zulässig.

## 1. Bebauungsplan „Bischofswiesen - Erweiterung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen: § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.2.2006 (BGBl. I S. 3316) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) in Verbindung mit § 74 der Landesverordnung für Baden-Württemberg (LVO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 817), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252). Es gilt die Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

### Auftraggeber:

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

### Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- ### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauZVO)
- a) Gewerbegebiet eingeschränkt (GE/E) gemäß § 9 BauZVO mit Einschränkung (§ 1 (5), (6) u. (9) BauZVO).  
Zulässig sind nur Anlagen nach § 8 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauZVO. Unzulässig sind Lagerplätze für Schrott und Abfälle aller Art, Autowerkstätten und Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen und Betriebe, die im förmlichen Verfahren nach BImSchG genehmigungspflichtig sind (§ 1 (8) BauZVO).  
Ausnahmen nach § 8 (3) BauZVO werden gemäß § 1 (6) BauZVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- b) Industriegebiet eingeschränkt (GI/E) gemäß § 9 BauZVO mit Einschränkung (§ 1 (5), (6) u. (9) BauZVO).  
Zulässig sind die in § 9 (2) BauZVO genannten Nutzungen. Anlagen und Betriebe, die im förmlichen Verfahren nach BImSchG genehmigungspflichtig sind, sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 (9) BauZVO). Unzulässig sind Lagerplätze für Schrott und Abfälle aller Art, Autowerkstätten und Einzelhandelsbetriebe.  
Ausnahmen nach § 8 (3) BauZVO werden gemäß § 1 (6) BauZVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- ### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauZVO)
- Siehe Einschrieb im Plan.
- ### 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauZVO)
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalfußhöhe (NN) festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig. Die max. Gebäudehöhe (HGP = Firsthöhe bzw. Oberkante vom Flachdach oder geneigten Dach) ist im Bebauungsplan als Normalhöhe (NN) festgesetzt. Technisch notwendige Einzelbauten und Aufbauten sind ausgenommen.
- ### 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungsflächen im Plan.
- ### 1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauZVO)
- besondere (von § 22 (1) BauZVO abweichende) Bauweise zugelassen sind Einzelgebäude, Doppelgebäude oder Gebäudegruppen ohne Längsbeschränkung aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (B).
- ### 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauZVO)
- Die überbaubare Grundstücksfläche sind durch Baugrenzen bestimmt.  
2. Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauZVO.  
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite und bis zu 3 m überschritten werden. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 2 m betragen.
- ### 1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
- a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbetonen von Randsteinen und Rabatten).
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.
- ### 1.8 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauZVO)
- Nebenanlagen sind, soweit als Gebäude beabsichtigt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 (5) BauZVO).
- ### 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- a) Die Befestigung von Stellplätzen darf nur wasserundurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drampflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserundurchlässige Abdichtung ist unzulässig.
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je 2 m Stellplatz mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung 1.10 c gepflanzt wird.
- c) Zur Vermeidung der Störung der Grundwasserverhältnisse sind Maßnahmen zur Grundwasserhaltung zu ergreifen.
- d) Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
- e) Die nicht überbauten und für den Betriebsablauf nicht notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.
- f) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

### ZEICHNERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (1) BauGB, § 1-11 BauZVO)
	Gewerbegebiet mit Einschränkung
	Industriegebiet mit Einschränkung
	Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8
	Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen
	Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen
	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, 23 BauZVO u. § 9 (1) 2 BauGB)
	Besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil 1.5
	Baugrenze
	Füllschema der Nutzungsschablone
	Art der baul. Nutzung
	Gebäudehöhe
	Grundflächenzahl GRZ
	Geschossflächenzahl GFZ
	Bauweise
	max. Zahl der Wohng. Geb.
	Dachform und Dachneigung
	Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
	EFH
	Erdgeschossfußbodenhöhe über Normalnull - als Höchstgrenze
	HGP
	Nächster Gebäudepunkt über Normalnull - als Höchstgrenze
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
	Sichtflächen an Straßeneinmündungen, Befestigung, Bebauung, Einfriedigung und Nutzung max. 0,8m über Fahrbahn
	Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauGB) Auftragsnummer
	Gehweg
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Parkplatz
	Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen
	Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 31 u. 32 Straßengesetz für Baden-Württemberg
	Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt
	Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)
	Unterirdische Hauptversorgungsleitung O
	Elektrische Freileitung zu verlegen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
	LF WVV Süd
	Leitungsrecht zugunsten der Wehrbereichsverwaltung Süd
	LF A
	Leitungsrecht für Abwasser zugunsten der Stadt Brackenheim
	Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
	Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil 1.10a
	Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil 1.10b
	Pflanzbindung (Pb) gem. Textteil 1.11
	Pflanzbindung (Pb) gem. Textteil 1.11
	Kennzeichnungen und nachträgliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
	Künftige Grenzen nach dem Entwurf zum Bebauungsplan

