


ZEICHENERKLÄRUNG





1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

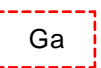
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

- 2.1 **0,3** maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2, Nr.1 und § 19 BauNVO)
- 2.3 **TH = 4,50m** maximale Traufhöhe (siehe textliche Festsetzungen) (§ 16 Abs.2, Nr.4 BauNVO)
- 2.4 **FH = 9,00m** maximale Firsthöhe (siehe textliche Festsetzungen) (§ 16 Abs.2, Nr.4 BauNVO)
- 2.5  Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung (§ 16 Abs.5 BauNVO)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)









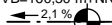
- 3.1  offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)
- 3.2  Baugrenze (§ 23 Abs.1 und Abs. 3 BauNVO)
- 3.3  Firstrichtung - zwingend (§ 9 Abs.1, Nr. 2 BauGB)
- 3.4  Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung (§ 9 Abs.1, Nr. 2 BauGB)

4. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

- 4.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

5. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN


BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)


- 5.1  Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- 5.2  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkplätze (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- 5.3  Gehweg (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- 5.4  Fußweg (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- 5.5  unbefestigter Wirtschaftsweg (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- 5.6  Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- 5.7  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- 5.8  Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- 5.9  Festgelegte Gradiente mit Visurbruch und
Gefälleangeben (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)


- 6.1  Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)

7. HAUPTVERSORGUNGLLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauGB)


7.1  unterirdische Gasleitung (Lage nachrichtlich) (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauGB)


7.2  unterirdische Wasserleitung (Lage nachrichtlich) (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauGB)

8. FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT, HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB)

8.1  Grabenzone Gutestundenbach


9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)


9.1  Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung: Gewässerrandzone (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)


9.2  Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung: Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

10. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR

ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

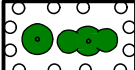
10.1  Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft sowie zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)


10.2  Ausgleichsfläche (zu den festgesetzten Maßnahmen siehe Textteil)

10.3  Ausgleichsfläche (zu den festgesetzten Maßnahmen siehe Textteil)

11. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN


BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

11.1  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

11.2  Standort für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

12. BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN

UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB)

12.1  Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB)

12.2  Zu erhaltender Einzelbaum (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB)

13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

13.1  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes □ □ □ (§ 9 Abs.7 BauGB)

14. SONSTIGE PLANZEICHEN

14.1  geplante Neuparzellierung

14.2 **A - E** Straßenbezeichnung

14.3  geplantes Kanalnetz

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrages wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Ausschluß nach § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sind unzulässig.

Ausschluß nach § 1 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung

3. HÖHENLAGE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (3) BauGB und § 16 (2) 4 i.V. mit § 18 BauNVO)

3.1 Höhenlage der Gebäude:

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des Fertigfußbodens:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf max. 0,75 m über der mittleren Straßenachshöhe vor dem Baugrundstück festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist der Straßenabschnitt, auf den der Hauszugang ausgerichtet ist, zugrunde zulegen.

Max. Traufhöhe entsprechend dem Planeintrag:

Von der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit der Dachhaut: max. 4,50 m.

Max. Firsthöhe entsprechend dem Planeintrag:

Von der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum First: max. 9,00 m.

4. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)

4.1 Offene Bauweise, in der entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung nur Einzelhäuser zugelassen werden.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) 6 BauGB)

5.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 2WE je Einzelhaus begrenzt.

6. NEBENANLAGEN (§ 14 und 23 (5) BauNVO)

6.1 Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen sind Gartengerätehütten bis 15 m² Grundfläche im rückwärtigen, straßenabgewandten Grundstücksbereich.

7. STELLUNG DER BAUL. ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

7.1 Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung bei entsprechendem Planeintrag zwingend.

Sofern keine zwingende Stellung der Baulichen Anlagen festgesetzt wurde, ist diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

8. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO und

§ 9 (1) 22 BauGB)

- 8.1 Bei senkrechter Einfahrt ist zwischen Garage und dem Rand der Verkehrsfläche ein Stauraum von 5,0 m Länge vorzusehen. Bei gleichzeitigem Einbau eines elektrisch angetriebenen Garagentores sowie bei offenen Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche nur ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Bei parallel zur Straße vorgesehenen Einfahrten zu Garagen und Carports muss der Seitenabstand zur Straße mindestens 1,0 m betragen.

9. RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§9 (1) 14 BauGB)

- 9.1 Je Grundstück ist der Einbau einer Retentionszisterne vorzusehen, in welcher die Dachwasserabflussmengen einzuleiten sind. Der Drosselwasserabfluß ist rückstausicher an den Mischwasserhausanschluss anzuschließen. Das Rückhaltevolumen ist in Abhängigkeit des Dachgrundrisses inkl. Dachüberstand zu bemessen. Die Drosselwassermenge ist mit 0,3 l je Sekunde abzugeben. Das Rückhaltevolumen beträgt 0,015 m³ je Quadratmeter Dachfläche.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR

UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 10.1 Garagenvorplätze sowie separat geführte Geh-, Rad- und Fußwege, sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer über die seitlichen Bankett- und Grünflächen gewährleistet ist.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenlampen mit insektenschonender Beleuchtung (Natriumdampfniederdrucklampen) auszustatten. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nur bis zu einem Dachflächenanteil von 20 m² je Gebäudeeinheit zulässig.

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Ausgleichsfläche 1:

In den im Bebauungsplan mit <1> gekennzeichneten Flächen ist ein dichtwüchsiger, gestufter Gehölzbestand aus gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen zur Randeingrünung des Baugebietes herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist je 2 m² Fläche ein Strauch oder Heister anzupflanzen.

Ausgleichsfläche 2:

In den im Bebauungsplan mit <2> gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene Vegetation und der naturnahe Bachlauf dauerhaft zu erhalten. Veränderungen der Geländegestalt sind nur ausnahmsweise und kleinflächig in der Bauzeit entlang der geplanten Verkehrsflächen zulässig.

Der Fuß-Rad-Weg im Westen des Gutestundenbaches ist mit einer Brücke oder einem Steg über das Gewässer zu führen. Ufer und Sohle dürfen nicht ausgebaut werden. Die Sohle des Durchlasses unter dem Straßendamm im Osten ist naturnah in Anlehnung an die vorhandene Sohlenstruktur herzustellen. Die Länge des Durchlasses ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Der Einbau von Abstürzen und Schwellen ist nicht zulässig.

Es wird empfohlen, den Querschnitt des Durchlasses so groß zu wählen, dass innerhalb durchgängige Uferbermen angelegt werden können, die ein Durchwandern von Amphibien und anderen Kleintieren erlauben.

Die Gehölzbestände und der Bachlauf sind weitgehend der Eigenentwicklung zu überlassen. Notwendige Pflegeeingriffe sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und an der Erhaltung und Entwicklung eines naturnahen Au-/ Feuchtwaldes auszurichten. Die Gehölzlücke im Bereich des unbefestigten Weges Flst.-Nr. 5509 zwischen dem Auwald und einem Feldgehölz ist durch das Anpflanzen von gebietsheimischen Sträuchern und Heistern zu schließen.

Das Grünland ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Entlang des Gewässers und der Gehölze ist ein 2 m breiter Saumbereich zu entwickeln, der nur alle zwei Jahre gemäht wird. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

11. PFLANZGEBOTE/ PFLANZERHALTUNG (§ 9 (1) 25 a BauGB)

- 11.1 Bei punktuellen Pflanzgeboten für Einzelbäume sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Vom eingetragenen Standort sind auf Baugrundstücken Abweichungen bis zu 3 m zulässig.

Die Verkehrsgrünflächen unter den Baumstandorten der öffentlichen Parkplätze sind mit niedrigwachsenen, einheimischen Bodendeckern zu bepflanzen.

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochwachsender, standortgerechter Laub-/ Obstbaum zu pflanzen. Punktuelle Pflanzgebote sind vorrangig zu beachten. Pflanzhaltungsgebote werden angerechnet.

Mindestens 10% der Baugrundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzgebotsflächen sind vorrangig zu berücksichtigen.

In den mit Pflanzhaltungsgebot gekennzeichneten Flächen ist der Baum- und Strauchbestand dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Ausfall artgleich zu ersetzen.

Zur Anpflanzung in den Gebotsflächen sind vorzugsweise heimische Arten der unter IV. aufgeführten Pflanzenauswahlliste zu verwenden. Weitere geeignete Pflanzen können den Artenlisten des Grünordnungsplanes entnommen werden.

12. ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON (§ 9 (1) 26 BauGB)

- 12.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton) sind bis max. 0,15 m Breite und max. 0,3 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig und entschädigungslos zu dulden.

Hinweis zu Abgrabungen und Aufschüttungen:

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12(5) StrG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.

Hinweis zur Duldungspflicht von Beleuchtungskörpern:

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

13. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DER ZU ERWARTENDEN EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT IM SINNE VON § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 (1) 26 BauGB)

- 13.1 Nachdem die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplanbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden konnten, werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Hierüber wird mit dem Landratsamt Heilbronn, Untere Naturschutzbehörde, ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Fläche zugeordnet.

Den Verkehrsflächen werden dabei 53,83 % (4.650 m² neu versiegelte Fläche), den Baugrundstücken 46,17 % (3.710 m² neu überbaubare Fläche) der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

14. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN, SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN

BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

- 14.1 Entsprechend dem Gutachten Dr. Frank Dröscher vom 22.08.2005/28.09.2005 das Anlage zum Bebauungsplan ist, wird der nachfolgende passive Schallschutz festgesetzt:

Passiver Lärmschutz

Das gesamte Plangebiet ist in erhöhtem Maße dem Verkehrslärm der Bahn ausgesetzt. Alle Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind schalltechnisch nach den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109 zu bemessen (resultierendes Schalldämmmaß mind. R_{W,res} = 35 dB). Dies ist in der Regel mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 zu erreichen.

Schlaf- und Kinderzimmer (Ruheräume) in allen Wohngebäuden sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, die eine ausreichende Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

Hinweise, Empfehlungen und Anmerkungen:

Der Schutz der Innenräume vor Verkehrs- und Gewerbelärm erfordert passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

Zusätzlich wird empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer (Ruheräume) von der Bahnlinie und den Hauptstraßen abzuwenden, da die Orientierungswerte für den Verkehrslärm aus der Bahnlinie gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Nachtzeitraum deutlich überschritten werden.

Bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) ist auch bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörtes Schlafen häufig nicht mehr möglich (DIN 18005 Blatt 1, Beiblatt). Dieser Wert ist im Plangebiet flächendeckend überschritten.

Die Wohnbebauung im Plangebiet "Gässlesweg" wird im Einwirkungsbereich bestehender Industrieanlagen und Gewerbebetriebe, insbesondere der Zuckerfabrik Offenau errichtet. Der Betrieb dieser Einrichtungen kann (insbesondere während der alljährlichen Zuckerkampagne Ende Sept. - Ende Dez.) nachts zu störenden Lärmeinwirkungen führen. Während der alljährlichen Zuckerkampagne ist der Immissionswert für allgemeine Wohngebiete gemäß Immissionsgutachten voraussichtlich nur um 1 dB(A) überschritten. Diese geringe Überschreitung erscheint hinnehmbar, da im Rahmen der Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 (B) und (D) TA-Lärm die zeitlich eingeschränkte Nutzung und die besondere Standortbindung der Zuckerfabrik sowie die Herkömmlichkeit zu berücksichtigen sind. Sie liegt auch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von Nachteilen und Belästigungen, wie sie für Mischgebiete festgesetzt sind.

Die bestehenden Industrieanlagen und Gewerbebetriebe genießen Bestandsschutz. Die geplanten Gebäude rücken an die bestehenden Betriebe heran. Deshalb sind dort die Grundstücksnutzungen mit einer besonderen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Für das Plangebiet ist deshalb nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) von einer erhöhten Zumutbarkeitsgrenze für Gewerbebelärmauswirkungen von max. 45 dB(A) (Immissionsrichtwert für Mischgebiete) auszugehen.

Im Gebiet kann es an wenigen Tagen im Jahr bei ungünstigen Wind- und Wetterlagen zu einer zeitlich begrenzten Geruchsbelästigung durch die Absetzbecken der Rübenerde kommen. Derart seltene Geruchseinwirkungen können keine erheblichen Belästigungen hervorrufen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

1. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)

- 1.1 Dachformen
Satteldach. Es sind Satteldächer und Pultdächer zulässig.
- 1.2 Dachneigung
Bei Satteldächern 30 - 38°, bei Pultdächern und Nebengebäuden 15 - 38°. Ausnahmsweise sind auf Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig, sofern diese extensiv begrünt werden.
- 1.3 Dachdeckung
Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind Dachziegel oder Dachsteine in dunkelroten bis rotbraunen sowie antrazithen, grauen bis schwarzen Farbtönen zu verwenden.

Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig.

Flachdächer von Garagen sowie Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- 1.4 Fassaden
Grelle und reflektierende sowie extrem dunkle Farbtöne und Materialien sowie Metallfassaden sind nicht zulässig.
- 1.5 Nebengiebel (Zwerchgiebel)
Nebengiebel dürfen eine max. Breite von 35 % der Gebäudelänge haben. Der obere Abschluss der Dachfläche eines Nebengiebels an das Hauptdach muss mind. 1,0 m unter dem First (vertikal gemessen) liegen. Die Traufhöhe darf max. 1,0 m über der festgesetzten Traufhöhe des Hauptdaches liegen. Der Mindestabstand zu den Giebelseiten muss mindestens 1,50 m betragen.

Zulässig sind nur Schlepp- oder Satteldächerausbildungen.
- 1.6 Dachgauben
Die einzelne Dachgaube darf max 35 % der Gebäudelänge, die Summe der Dachgaubenlängen je Traufseite max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Dachgauben müssen von Ortgang, Traufe und First mind. 1,0 m abgerückt sein.
Zulässig sind nur Schlepp- und Satteldachgauben.

2. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (§ 74 (1) 1 LBO)

- 2.1 Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung mit gleichen Materialien und gleicher Farbgebung wie das Hauptgebäude auszuführen. Bei Parallelstellung ist die straßenzugewandte Seite von Garagen und Carports zu begrünen.

3. WERBEANLAGEN (§ 74 (1) 2 LBO)

- 3.1 Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig.

4. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 (1) 5 LBO)

- 4.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

5. ANTENNEN (§ 74 (1) 4 LBO)

- 5.1 Auf jedem Wohngebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN (§ 74 (2) 2 LBO)

- 6.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird für Wohnungen über 45 m² Grundfläche auf 2,0 KFZ Stellplätze pro Wohnung erhöht.

7. EINFRIEDIGUNGEN, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (§74 (1) 5 LBO)

- 7.1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind die nachfolgend genannten Einfriedigungen zulässig:

Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,3 m bei gleichzeitiger Einhaltung eines Abstandes von 0,25 m bis zur Bordsteinvorderkante, zulässig.

Einfriedigungen einschließlich Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m nur zulässig in Form von offenen Einfriedigungen und Naturhecken.

Einfriedigungen ohne Sockelmauern müssen einen für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mind. 0,10 m aufweisen. Für die Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden.

8. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN (§ 74 (1) 2 LBO)

- 8.1 Aufschüttungen und Stützmauern zu den seitlichen Nachbargrundstücken werden auf max. 0,75 m begrenzt.
Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauer sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

III. HINWEISE

1. Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden.
(§ 20 DSchG)
2. Das Plangebiet liegt innerhalb der unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigungen "Offenauer Grubenfeld III und IV" die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigen." Rechtsinhaber dieser Bergbauberechtigungen ist die Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn. Bei einem möglichen Abbau von Steinsalz werden an der Erdoberfläche schwache Geräusche der Sprengungen unter Tage, sowie leichte Bodenschwingungen wahrzunehmen sein. Nach denen im Raum zwischen Heilbronn - Kochendorf vorgenommenen Messungen liegen diese Schwingungen außerhalb des kritischen Bereiches.
3. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor der Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Ziff. 4 Wassergesetz).
4. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Mutterboden, der bei der Errichtung und der Änderung der baulichen Anlagen sowie wesentlicher Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden. Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden.

