

Textteil zum Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2141) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S.1722) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 870) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S.357) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan Sondergebiet für Naherholung "Am Flügelsee"

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Sondergebiet gemäß § 10 (2) BauNVO

SO₁ - Sondergebiet Kiosk mit Sanitärbereich im UG

SO₂ - Sondergebiet für Geräte und Terrasse

SO₃ - Sondergebiet für offenen Unterstand

SO₄ - Sondergebiet für Unterstand und Geräte für Fischteich

SO₅ - Sondergebiet für landwirtschaftliche Halle

SO₆ - Sondergebiet für Sanitäranlagen und Abstellräume nur im Untergeschoß

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§16-21a BauNVO)

siehe Einschrieb im Plan

1.2 Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind keine

1

§9(1) Nr. 15 BauGB

bauliche Anlagen zulässig. Die Uferbepflanzung am

Zweckbestimmung-Grünanlage

Flügelaubach muss erhalten werden.

mit Bachbepflanzung

1.3 Private Grünfläche

§9 (1) Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung-Angelteich

Innerhalb der privaten Grünfläche sind die für den Angelsport erforderlichen Anlagen, wie Angelstege und Sitzbänke sowie Zufahrten zu den bestehenden und geplanten Anlagenzulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche SO1 ist die Nutzung der baulichen Anlagen als Kiosk zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche SO6 ist die Nutzung der baulichen Anlagen nur im Untergeschoß zur Nutzung für sanitäre Anlagen und Abstellräumen zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen SO2 -SO5 ist die Nutzung als Wirtschaftsgebäude ohne Aufenthaltsräume zulässig.

1.3.1 Private Grünfläche

Zweckbestimmung "Wildschweingatter"
§9 (1) Nr. 15 BauGB

Auf Flurstück 1550, bei dem Sondergebiet SO5, ist ein bestehendes Wildschweingehege, das in Ausdehnung und Belegung beibehalten wird.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1Baugb i. V. m.

§ 19 (2) BauNVO

Die Grundfläche (GR) der zugelassenen baulichen Anlagen darf innerhalb des Baufensters SO1 94 m², SO2 33 m², SO3 44 m², SO4 55 m², SO5 560m² und SO6 82 m² nicht überschreiten.

1.5 Höhen der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Gebäudehöhe (H) und(FH, TH)

Die maximale Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) sind für
2

die Bereiche SO1 und SO5 begrenzt siehe Planeinschrieb. 2

Die maximale Gebäudehöhe die Bereiche SO2-SO4 sind begrenzt siehe Planeinschrieb. Bezugshöhe ist die im Bebauungsplan eingetragene EFH bzw. FH.

1.5 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

1.6 Nebenanlagen

§ 9(1) Nr. 11 BauGB

1.6.1 Stellplätze, Garagen und Carports

§ 12 (6) BauNVO

Stellplätze sind nur auf der ausgewiesenen Fläche (St) zulässig. Die PKW-Stellplätze sind mit einer Breite von 2,50m und einer Länge von mindestens 5,00m anzulegen

Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Fahrradstellplätze sind auf der ausgewiesenen Fläche " Fahrräder" herzustellen.

1.6.2 Sonstige Nebenanlagen

§ 14 (1) und (2) BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Nebenanlagen zulässig.

1.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

1.7.1 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Stellplätze und Fahrräder sind als Schotterrassen herzustellen. ein Anschluss dieser Flächen an den öffentlichen Kanal ist nicht zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Fußwege nur als Graswege zulässig.

3

1.7.2 Wasserflächen

Die bestehenden, im Bebauungsplan ausgewiesenen, Wasserflächen sind zu erhalten und zu pflegen.

Die Wasserfläche auf dem Flurstück 1553 ist als Fischteich am 20. Mai 1998 mit dem Fischbesatz von Karpfen, Schleien, sowie eventuell wenige Hechte und Zander genehmigt. Flachwasserzonen wurden im Rahmen der

Herstellung des Teiches nach Vorgabe des Wasserwirtschaftsamtes angelegt.

Die vorhandene Wasserfläche mit Wasserbegrünung muss erhalten und gepflegt werden.

1.7.3 Regenwasserbehandlung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen darf nicht an den öffentlichen Abwasserkanal angeschlossen werden.

1.7.4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20BauGB

Innerhalb der privaten Grünfläche sind die bestehenden Gehölzstrukturen zu erhalten. Falls einzelne Gehölze durch Umgestaltungsmaßnahmen nicht erhalten werden können, sind diese durch heimische standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die Insel im großen See, auf Flurstück 1548, darf nicht zugänglich sein, so dass Flora und Fauna sich frei auf der Insel ungehindert ausbreiten kann.

1.7.5 Pflanzzwang § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Einzelbäume südlich der geplanten PKW-Stellplatzfläche. An den durch Planzeichen festgelegten Stellen sind heimische hochstämmige Laub-/Obstbäume mit dem Stammumfang 16-20 cm zu pflanzen. Die festgelegte Lage ist nicht bindend.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sondergebiet für Naherholung "Am Flügelsee"

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 (1) Nr.1LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung

siehe Planeinschrieb

4

2.1.2 Dachdeckung

Die Dacheindeckung ist mit gedeckten Farben auszuführen. Glänzende und reflektierende Ausführungen sind nicht zulässig

2.1.3 Äußere Gestaltung

Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nur mit gedeckten Farben und mit Holzverkleidung ausgeführt werden.

2.2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis höchstens 0,50 m zulässig.

2.2.2 Einfriedigungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Soweit für die Sicherheit erforderlich sind Einfriedigungen bis 1,50 m in transparenter Ausführung zulässig.

Für alle Einfriedigungen gilt, dass ihr Bodenabstand 0,20 m betragen muss.

Die Einfriedigung für das Wildschweingatter muss dauerhaft und stabil mit einer Höhe von 1,50 m erhalten bleiben.

2.2.3 Ordnungswidrigkeiten

§ 75 (1) Nr. 2 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3. Hinweise

3.1 Bodenschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4.

5

Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3.2 Altlasten

Nach den bisherigen Informationen liegen keine Altlasten vor.

Sollten bei der weiteren Planung oder bei späteren Ausführungen Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen im betreffenden Planbereich bekannt werden, so ist das Landratsamt Heilbronn -Geschäftsbereich Umwelt und Bauen- zu informieren.

3.3 Grundwasserableitungen

Grundwasserableitungen sind nicht zulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG).

3.4 Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können Emissionen wie Staub, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabtrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung zu dulden.

3.5 Mögliche Laichgewässer

Im südöstlichen Auwaldbereich zu Flurstück 1591 sind vorhandene Mulden. Diese sollen, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, durch Einleitung des Oberflächenwassers und einer entsprechenden Belichtung als Laichgewässer für Amphibien hergestellt werden.