

GEMEINDE **CLEEBRONN**
LANDKREIS **HEILBRONN**

Bebauungsplan

Wohngebiet

>>Unter dem Schloss<<
2. Änderung

Begründung

-
- Ziffer** **Inhalt**
1. Allgemein
 2. Erfordernis der Planaufstellung
 3. Abgrenzung des Plangebietes
 4. Verfahrensweg

Ziffer **Inhalt**

5. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
- 5.1 Flächennutzungsplan
- 5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne
6. Lage der Ortschaft; Nutzung
7. Planungskonzept
- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Bauweise
- 7.4 Verkehr
- 7.4.1 Erschließungssystematik
- 7.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr
- 7.4.3 Fußgängerverkehr
8. Grünordnung
8. Ver- und Entsorgung
- 8.1 Wasserversorgung
- 8.2 Abwasserleitung
- 8.3 Stromversorgung
- 8.4 Fernmeldetechnik
- 8.5 Abfall, Wertstoffe
9. Umweltbericht
10. Bodenordnung
11. Geologie
- 11.1 Archäologische Denkmalpflege
- 11.2 Untergrund- und Altlastensituation
12. Lärmschutz an der K 2150
13. Örtliche Bauvorschriften
- 13.1 Dachformen, Dachneigung
- 13.2 Einfriedung
- 13.3 Außenantennen und Versorgungs-
Werbeanlagen
- 13.4 Außenantennen und Versorgungs-
Werbeanlagen
14. Abwägung (Zusammenfassung)
- 14.1 Öffentliche Belange
- 14.2 Private Belange
15. Städtebaulichen Daten
- 15.1 Flächenbilanzierung
- 15.2 Grundflächenzahl
- 15.3 Geschossflächenzahl
- 15.4 Anzahl der Baugrundstücke
- 15.5 Anzahl der Wohneinheiten
16. Zeitliche Realisierung

1.

ALLGEMEINES

Am 15.01.2010 hat der Gemeinderat der Gemeinde Cleebornn den Bebauungsplan „Unter dem Schloss“ als Satzung beschlossen. Seit dem 29.01.2010 ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Nachdem überraschender Weise die Fabrikantenvilla veräußert und somit erhalten werden konnte, musste die innere Verkehrsführung geändert werden, weshalb ein Änderungsverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wurde. Am 21.05.2010 hat der Gemeinderat der Gemeinde Cleebornn den Bebauungsplan „Unter dem Schloss – 1. Änderung“ als Satzung beschlossen.

Das Plangebiet „Unter dem Schloss“ stellt die mittel- bis langfristige Wohnbauentwicklung der Gemeinde Cleebornn dar und wird derzeit erschlossen.

Nachdem die Rückbaumaßnahmen im Bereich Wilhelm-Fischer-Straße begonnen wurden, konnten die Stützmauern (von bestehenden Gebäuden verdeckt) sichtbar gemacht werden. Dabei wurden Bedenken hinsichtlich der Standfestigkeit der Stützmauer geäußert. Nachdem eine ingenieurtechnische Begutachtung erfolgte, war eine Sanierung der Mauern unumgänglich. Dabei wurde die Möglichkeit einer Rückverankerung im Hang erörtert, was beträchtliche Kosten verursacht hätte.

Nach mehreren Besprechungen von Fachingenieuren vor Ort wurde die Möglichkeit der Auffüllung der Gesamten „Klinge“ – von der Wilhelm-Fischer-Straße bis hin zum früheren Einlaufbauwerk beim nördlichsten Fabrikgebäude – als Möglichkeit erwogen.

Um die Genehmigungsfähigkeit der Auffüllung frühzeitig zu erörtern, hinsichtlich des Einbaus von unbelasteten Erdstoffen, wurde eine Anfrage an das zuständige Umweltschutzamt des Landkreises Hellbronn gestellt. Diese wurde grundsätzlich positiv beantwortet. Gleichermäßen wurde das Vorhaben mit der für ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren zuständigen Baurechtsbehörde abgestimmt. Der zuständige Sachbearbeiter (Herr Thomas Stutz) hat hier ebenfalls keine grundlegenden Bedenken geäußert.

Nachdem dieses „Scoping“ positiv verlaufen ist, wurde ein entsprechender künftiger Geländeverlauf angedacht und in die Bebauungsplan-Änderung aufgenommen.

2.

ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Durch die Auffüllung der „Klinge“ können wesentliche Probleme im Zuge der Erschließung des Plangebiets kombiniert gelöst werden.

1. Durch die mangelnde Tragfähigkeit der Stützwände würde eine kostenintensive, optisch unattraktive Rückverankerung im Hangbereich notwendig.
2. Durch die bewegte Topographie ist im Bereich der „Klinge“ eine nur mäßig attraktive städtebauliche Entwicklung zu erwarten. Bei Auffüllung des Geländes auf Niveau der oberen Fläche wären die Bauplätze in der „Klinge“ genauso attraktiv wie die in der oberen Fläche.

Somit könnten weitere 1800 m² Baugrundstücke auf vorbelasteten Flächen angeboten werden. Was den Zielen nach Flächensparen dem Bauen entgegenkommt.

3. Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wurden von Seiten der Anwohner der Wilhelm-Fischer-Straße Bedenken geäußert. Durch die Anlage eines begrünten Erdwalls zur Überbrückung der Topographie bietebe der status quo für die Anwohner erhalten. Gleichzeitig wird die Situation im dortigen Bereich durch die neue Begrünung optisch aufgewertet.

Die Auffüllung des Bereichs der Klinge wird wie folgt angelegt.

- a) Angrenzend an das Flurstück 5403/1 wird eine versetzt Gabionenwand ca. 3m hoch angelegt. Sie bildet gleichzeitig den Böschungsfuß für die künftige Auffüllung. Der Böschungsfuß liegt bei ca. 245 m ü. NN. Ab Oberkante Gabionen wird eine Böschung im Steigungsverhältnis 1:2,5 geschüttet, bis auf eine Höhe von ca. 254 m ü. NN.
- b) Im weiteren Verlauf der Auffüllung wird das Gelände mit Steigungen zwischen 1 % und 12 % aufgeschüttet, so dass der Geländeverlauf aus dem oberen Teil des Baugebiets weitergeführt werden kann.
- c) Die bestehenden Stützmauern bleiben dabei erhalten und werden nur in den Teilen der bebaubaren Flächen auf Gründungsniveau zurückgebaut.
- d) Als Auffüllmaterial werden verdichtungsfähige und wasserwirtschaftlich unbedenkliche, bindige Ausubmaterialien, mineralische Recycling-Materialien und Erdmaterial verwendet. Die darüberliegenden Schichten werden mit Erdmaterial aufgefüllt. Der Erdenbau erfolgt gemäß einem noch zu erstellenden Qualitätssicherungsplan. Die Material- und Einbaugüte wird bauteillich durch einen Fachingenieur überwacht.
- e) Die Auffüllung wird mehrere Meter betragen. Insgesamt werden mehrere zehntausend Kubikmeter Material benötigt um die Fläche aufzufüllen.

Durch die Auffüllung der „Klinge“ werden folgende Änderungen im Planwerk notwendig.

1. Die bisher vorgesehenen Mehrfamilienhäuser im Bereich der Verlängerung Wilhelm-Fischer-Straße sind durch die erhöhte Topographie nicht mehr möglich. Im Auffüllbereich werden künftig 2 Vollgeschosse wie im übrigen Bereich festgesetzt. Gleiches gilt für die maximale Zahl der Wohneinheiten. Hier werden die zulässigen Wohneinheiten von 5 auf 2 reduziert.
2. Auf die bisher vorgesehene Erschließung des Bereichs durch die Wilhelm-Fischer-Straße kann verzichtet werden, da durch die

angehobene Topographie eine Ringerschließung von der Planstraße A möglich ist.

3. Der geplante Erdwall wird mit einem PPF 5 belegt, wonach er mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist, der Wall ist ebenfalls als extensive Wiese anzulegen.
4. Im nördlichen Bereich wird die WA-Fläche um ca. 1.500 m² in Richtung Waldbiotop und Naturdenkmal ausgeweitet, da die Flächen durch die geänderte Topographie optimal bebaubar sind. Die Anstände zu den Schutzzonen sind immer noch beträchtlich und ausreichend.
5. Der Umweltbericht muss nach Rücksprache mit dem Landratsamt der neuen Planung angepasst werden, gleichermaßen gilt dies für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Zusätzlich zur Auffüllung hat der Gemeinderat am 25.06.2010 beschlossen im Bereich der Auffüllung einen 2. Kinderspielplatz auszuweisen. Dieser wurde am östlichen Rand des Gebiets vorgesehen. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften werden der 2. Änderung des Bebauungsplans angepasst, bleiben sinngemäß allerdings unverändert.

3.

ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans >>Unter dem Schloss – 2. Änderung<< ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der rechtskräftigen Planung >>Unter dem Schloss<< und dessen 1. Änderung. Die Bereiche für den Bebauungsplan und für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Folgende Flurstücke sind durch die Planung tangiert:

5324/1; 5323; 5320, 5318/3, 5317/2, 5315/1, 5312/3, 5311, 5307, 5306, 5001, 5304, 5302, 5303, 5301, 5008/1, 5009, 5007, 5278/2, 5279/1, 5279/3, 5280/2, 5281/1, 5281/2, 5282/2, 5283/1, 5284/2, 5285/1, 5286/4, 5286/5, 5286/7, 5286/6, 5310, 5354, 5353, 5349/2, 5354/1, 5355/2, 4961, 5427, 5349/1, 5335/3, 5400, 5349/3

4.

VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Cleebronn hat am 25.06.2010 beschlossen, den Bebauungsplan >> Unter dem Schloss – 1. Änderung<< erneut zu ändern. Der Bebauungsplan wird die Bezeichnung >> Unter dem Schloss -2. Änderung <<. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn kann die Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB

erfolgen; das heißt es wird ein Verfahren ohne Bürgerbeteiligung und frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Auf einen erneuten Umweltbericht wird ebenfalls verzichtet, allerdings muss der Umweltbericht aus dem Aufstellungsverfahren der aktuellen Planung angepasst werden. Insbesondere gilt dies für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz. Nachfolgend wird die Benachrichtigung der Behörden nach § 4(2) BauGB durchgeführt sowie die öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB. Die öffentliche Auslegung und die Benachrichtigung der Behörden fanden vom 26.07.2010 bis 27.08.2010 statt.

Am 17.09.2010 hat der Gemeinderat über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und über sie entschieden. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

5.

BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSSE UND BINDUNGEN

5.1

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Cleebronn ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim. Im Flächennutzungsplan wird die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken vorbereitet und geleitet. Dabei soll im Flächennutzungsplan auch die städtebauliche Entwicklung geordnet werden.

Die Flächen des Plangebiets >>Unter dem Schloss – 1. Änderung<< wurden im Verfahren zum derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan von "Gewerbefläche" in "Wohnbaufläche" umgewidmet. Somit ist der Bebauungsplan nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigungspflicht besteht damit nicht.

5.2

Rechtskräftige Bebauungspläne

An den Bebauungsplan >>Unter dem Schloss – 2. Änderung<< grenzen keine weiteren rechtskräftigen Bebauungspläne, der Geltungsbereich ist allerdings deckungsgleich mit dem Bebauungsplan >>Unter dem Schloss – 1. Änderung<<. Nach Erlangen der Rechtskraft ersetzt der Bebauungsplan >>Unter dem Schloss – 2. Änderung<< die ursprüngliche Planung.

6.

LAGE IN DER ORTSCHAFT; NUTZUNG

Das Plangebiet >>Unter dem Schloss – 2. Änderung<< liegt südöstlich des Ortskerns von Cleebronn. Das Plangebiet umfasst ca. 5,5 ha, wobei die künftige Wohnbaufläche ca. 4,1 ha beträgt. Das Plangebiet wird im Nordosten von einem Steilhang begrenzt, auf dessen Plateau steht

das Schloss Magenheim. Entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplans verläuft die Kreisstraße K 2150 in Richtung "Tripsdrill"/Bönnigheim. In nördlicher Richtung wird das Plangebiet durch den "Michaelsberger Weg" und die dort bestehende Randbebauung begrenzt.

Das Gebiet ist als Wohnbauentwicklungsfläche rechtskräftig überplant.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird weiterhin entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan in der Art der baulichen Nutzungen festgesetzt. Dies bedeutet, dass die bereitstehenden Flächen unverändert als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen werden. Es werden keine Änderungen im Bereich der Art der baulichen Nutzung vorgenommen

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus der bebauten Umgebung des Plangebietes wurde der städtebauliche Maßstab übernommen. Die künftigen Baukörper entwickeln sich mit ihren Dimensionen am angrenzenden Bestand und werden durch Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen und der Zahl von maximalen Vollgeschossen fixiert.

Im Bereich der Klinge wurden 4 Vollgeschosse zugelassen, da die dortigen Bauplätze aufgrund ihrer „Tallage“ Geschosswohnungsbau ermöglichen hätte, ohne nachteilige Auswirkungen auf das Schloss zu haben. Durch die Anhebung der Topographie werden nun in den Bereichen der Auffüllung nur noch 2 Vollgeschosse – wie im anderen vergleichbaren Gebietsteil – zugelassen. Damit werden nachteilige Auswirkungen auf die Sicht zum Schloss ausgeschlossen.

Mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen, in Verbindung mit den Grundstücksgrößen, entspricht die Planung weiterhin sowohl den Vorstellungen künftiger Bauinteressenten wie auch den Erfordernissen der Raumordnung für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und den Ansprüchen der Denkmalpflege.

Alle anderen Bereiche bleiben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unberührt.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist weiterhin unverändert eine „offene Bauweise“ (o) festgesetzt.

7.4

Verkehr

7.4.1

Erschließungssystematik

Die Anbindung der Auffüllungsflächen erfolgt nicht mehr wie geplant über die Wilhelm-Fischer-Straße, sondern über die Planstraße A. Damit ist eine ringförmige Erschließungsstraße, aus der Struktur der bisherigen Konzeption entwickelt, möglich.

Die Straßenparameter werden unverändert beibehalten

7.4.2

Landwirtschaftlicher Verkehr

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die Änderungsplanung nicht berührt, die bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungswege bleiben erhalten.

7.4.3

Fußgängerverkehr

Das Plangebiet wird weiterhin komplett als Mischverkehrsfläche erschlossen, dass heißt es wird keinen straßenbegleitenden Gehweg geben. Dadurch, dass im Plangebiet nahezu nur Ziel- und Quellverkehr entsteht, ist eine überschaubare Belastung der Straßen gegeben.

7.5

Grünordnung

Die Grünordnerische Festsetzungen bleiben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und in den Planungsrechtlichen Festsetzungen erhalten.

8.

VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird weiter nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1

Wasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt ein Anschluss an die bestehende Wasserleitung im Bereich des "Rosenberg" und "Michaelsberger Weg". Dabei sind Ringleitungen vorzusehen.

8.2

Abwasserableitung

Das anfallende Schmutzwasser wird in einen neu zu bauenden Schmutzwasserkanal geleitet. Dieser wird an den "Michaelsberger Weg" bzw. an die "Wilhelm-Fischer-Straße" in die bestehenden Schmutzwasserkanäle geleitet.

Für den Bereich der "Wilhelm-Fischer-Straße" wird das Schmutzwasser durch die Verlängerung des bestehenden Schmutzwasserkanals, bzw. Neubau des bestehenden Kanals, entsorgt.

Das Regenwasser aus Dachflächen und Straßenflächen wird über einen selbständigen, parallel zum Schmutzwasserkanal verlaufenden Regenwasserkanal abgeleitet. Diese Regenwässer werden dann in den RW-Kanal im Bereich der "Wilhelm-Fischer-Straße" abgeführt.

Die entsprechenden Nachweise und hydraulischen Berechnungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Landratsamt Heilbronn besprochen und geführt. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird vor Beginn der Erschließungsarbeiten beantragt.

8.3

Stromversorgung

Die Energieversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz, sichergestellt.

8.4

Fernmeldetechnik

Durch die Deutsche Telekom AG oder das Netz eines vergleichbaren Anbieters erfolgt ein Anschluss an das bestehende Fernmeldernetz. Auch hier wird eine Erdverkabelung angestrebt.

8.5

Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Heilbronn, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Heilbronn sichergestellt.

9.

UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert, somit ist ein erneuter Umweltbericht nicht notwendig. Eine Fortschreibung des ursprünglichen Umweltberichts wurde mit dem Landratsamt besprochen.

Die Vorgaben des Umweltberichts und der Eingriffs- und Ausgleichsplanung aus dem Verfahren zum BBP >>Unter dem Schloss<< bleiben aber weiterhin gültig und werden so auch auf diese Planung übertragen, bzw. werden der neuen Planung angepasst.

10.

BODENORDNUNG

Das Gebiet >>Unter dem Schloss<< wurde zu großen Teilen durch die Planungs- und Projektentwicklungsgesellschaft Dr. Eisele mbH erworben. Damit sind die Eigentumsverhältnisse zur Entwicklung des Gebiets geregelt.

11.

GEOLOGIE

Das Gebiet um Clebronn ist morphologisch der Süddeutschen Schichtstufenlandschaft im Bereich der Keuperstufenfläche, die mit den Löwensteiner Bergen, dem Heilbronner sowie dem Waidenburger Bergland weit nach Nordwesten vorspringt, zuzuordnen. Das Objektgelände liegt im Randbereich der Stromberger Mulde, eine tektonische Mulde, die zur Erhaltung der Zeugenbergkomplexe des Strombergs sowie des Heuchelbergs beitrug. Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Hangbereich des Strombergs. Die oberflächennahen Bodenbildungen bestehen aus Verwitterungslehmen der Keuper Tonsteine, die in diesem Bereich anstehen, jedoch zum Teil tiefgründig verwittert sind.

Im Zuge der Verwitterung von Keuper- und Sandsteinen kommt es zur Ausbildung von schweren bindigen Böden, die nach DIN 18300 als mittelschwer lösliche Bodenarten (Klasse 4) einzustufen sind.

Im Untersuchungsgebiet entspringt unterhalb des Schlossberges eine Schichtquelle, die über die Schlossbergklinge in den lokalen Vorfluter Herrenwiesenbach entwässert.

Die im Gelände angetroffenen stark bindigen Böden aus aufgearbeiteten Tonsteinen und Tonmergeln der Keuperserie weisen einen Durchlässigkeitsbeiwert von ca. 10^{-9} - 10^{-11} m/s auf. Es ist daher nicht zu erwarten, dass größere Mengen an Niederschlagswässern in den tiefen Untergrund versickern und dort Einfluss auf das Grundwasser nehmen.

Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereiches nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt

auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

11.2

Untergrund- und Altlastensituation

Die Untergrundsituation des Plangebiets stellt sich so dar, dass der Baugrund aus Erdauffüllungen geringer Mächtigkeit besteht, die auf Lößlehm bzw. Ton und Mergelsteinen des Gipskeupers lagern. Grundwasservorkommen sind in Tiefen von 25 m (Engelhofer Platte) bzw. 75 m (Bochinger Horizont) zu erwarten. Baugrunderschwermetalle wie z.B. Erdfälle oder Dolinen sind nicht zu erwarten.

Die vorhandenen Altlastenflächen (Tankstelle, Heizöltank) wurden im Zuge der Abbruchmaßnahmen dekontaminiert, das Gelände ist damit als belastungsfrei einzuschätzen.

12.

LÄRMSCHUTZ AN DER K 2150

Durch die K 2150 sind Lärmimmissionen auf die neuen Baugrundstücke zu erwarten. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Cleebronn und die Planungs- und Projektentwicklungsgesellschaft Dr. Eisele mbH entschieden eine Lärmschutzeinrichtung in Form einer Lärmschutzwand an der K 2150 zu errichten. Das Gutachten des Büros Köhler und Leutwein aus Karlsruhe hat hier die Notwendigkeit einer Lärmschutzeinrichtung entlang der K 2150 auf einer Länge von ca. 250 m ermittelt. Diese wird gemäß Gutachten eine Höhe von ca. 2,0 m benötigen. Das Gutachten hat weiter festgestellt, dass weitere bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen, z.B. Lärmschutzfenster, bei Ausführung der Lärmschutzwand nicht notwendig sein werden.

13.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

13.1

Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen weiterhin keine konkreten Festsetzungen.

13.2

Einfriedungen

Die festgesetzten Einfriedungen bleiben zur ursprünglichen Planung unverändert.

13.3

Außenantennen und Versorgungsleitungen

Die Regelungen zu Außenantennen und Versorgungsleitungen bleiben zur ursprünglichen Planung unverändert.

13.4

Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen bleiben zur ursprünglichen Planung unverändert.

14.

ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Gemeinde Cleebronn hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >>Unter dem Schloss – 2. Änderung<< die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

14.1

Öffentliche Belange

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der künftigen Wohnbauentwicklung und deren Erschließung
- die Belange einer sicheren und leichten Aufnahme des prognostizierten Verkehrsaufkommens
- die Belange der Erhaltung eines städtebaulich wichtigen Gebäudes
- die Schaffung von Wohnbaugrundstücken für Bauwillige
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- die Belange der Wasserwirtschaft
- die Belange der Straßenbauverwaltung
- die Gestaltung des künftigen Orts- und Landschaftsbildes
- die Erhaltung der im Planfeld vorhandenen Strukturen

14.2

Private Belange

- die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden und darin liegenden Gebiete auf gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse, im Hinblick auf Lärmimmissionen sowie nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Durchgrünung (vgl. § 15 Nr. 1 BauGB)
- das Interesse privater Grundstückseigentümer an einer Nutzung der in ihrem Eigentum stehenden Flächen
- die Belange der Nutzer im Plangebiet hinsichtlich bestehender Nutzungen
- die Belange für soziale und kulturelle Bedürfnisse (vgl. 1 Nr.3 BauGB >> Belange der Familien, junger und alter Menschen, Freizeit und Erholung<<
- die Belange der Naherholung für private Nutzer (vgl. § 1 Nr. 1 BauGB)

15.

STÄDTEBAULICHE DATEN

15.1

Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m ²	Fläche in ha	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet bestehend	9.000 m ²	0,9 ha	11%
Allgemeines Wohngebiet	33.500 m ²	3,4 ha	41%
Verkehrsflächen, öffentlich (Straßen, Gehweg)	9.800 m ²	1,0 ha	12%
Ökologische Ausgleichsfläche PFF 1	17.200 m ²	1,7 ha	22%
Private Grünfläche PFF 7	8.000 m ²	0,8 ha	10%
Kinderspielplatz PFF 4	500 m ²	0,1 ha	1%
Verkehrsgrün PFF 3	1.800 m ²	0,2 ha	2%
Erdwall PFF 5	700 m ²	0,1 ha	1%
Gesamtfläche	80.500 m²	8,1 ha	100%

15.2

Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,4

15.3

Geschossflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA)

II Vollgeschosse 0,8

III Vollgeschosse 1,0

15.4

Anzahl der Baugrundstücke

Geplant 71

Bestand 7

15.5

Anzahl der Wohneinheiten

Geplant 164

Bestand 7

16.

ZEITLICHE REALISIERUNG

Nach Erlangen der Rechtskraft dieser Planung wird die Planungs- und Projektentwicklungsgesellschaft Dr. Eisele mbH diesen Teilabschnitt erschließen und als Bauland vermarkten.

Aufgestellt:

Cleebronn, den 19.05.2009
geändert am 15.01.2010 / 26.02.2010



Ausgefertigt:

Cleebronn, den 25. Okt. 2010

GEMEINDE CLEEBRONN
LANDKREIS HEILBRONN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS PLANGEBIET

Wohngebiet

>>UNTER DEM SCHLOSS<<
2. Änderung

Folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

werden aufgestellt:

<u>Ziffer</u>	<u>Inhalt</u>
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Örtliche Bauvorschriften
2.1	Dachformen, Dachneigung
2.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2.3	Werbeanlagen
2.4	Außenantennen und Versorgungsleitungen
2.5	Einfriedungen
2.6	Anzahl von Stellplätzen/Garagen/Carports
3.	Hinweise
3.1	Kanalhausanschlüsse
3.2	Dränungen
3.3	Befestigte private Flächen
3.4	Geotechnik
3.5	Regenwassernutzung

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1

Dachformen, Dachneigungen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

Solar – und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie in Dachflächen und/oder Wandflächen oder parallel hierzu angeordnet werden. Freistehende Solar – und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

2.2

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien dürfen nicht großflächig verwendet werden.

Fassaden aus Glas sind zulässig, wenn ausreichende Vorkehrungen gegen Blendwirkungen getroffen werden.

2.3

Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf die Kreisstraße K 2150 ausgehen. Im Bereich des 15 m breiten anbaufreien Streifens (Wirksamkeitsbereich des Fernstraßengesetzes), entlang der Kreisstraße K 2150, sind keine Anlagen der Außenwerbung zulässig.

2.4

Außenantennen und Versorgungsleitungen

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Festgesetzt ist:

- Stromfreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude nicht zulässig
- Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

2.5

Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Sofern andere Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften nicht entgegenstehen, gelten folgende Festsetzungen:

- **Entlang den Erschließungsstraßen / Fußwegen**
Sind Draht- und/oder Holzzäune bis maximal 0,8 m Höhe zulässig. Entlang Verkehrsflächen ohne Sicherheitsstreifen sind Einfriedungen mindestens 0,50 m vom Verkehrsflächenrand zurückzusetzen.
- **Zwischen Nachbargrundstücken**
Sind Draht- und/oder Holzzäune bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.
- **Entlang dem Übergang zur freien Flur**
Sind Draht- und/oder Holzzäune bis maximal 1,50 m Höhe in einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Auf eine Bodenfreiheit von ca. 10 cm sollte zur Durchgängigkeit für Kleintiere geachtet werden.

2.6

Anzahl von Stellplätzen

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Bis zur Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

3.

H.I.N.W.E.I.S.E

3.1

Kanalhausanschlüsse

Kanalhausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

3.2

Dränungen

Dränungen dürfen nicht in die öffentliche Kanalisation geleitet werden.

Im Falle des Anschnitts von Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund - bzw. Quellwassertritte, ist deren Vorflut zu sichern, bzw. wieder herzustellen. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

GEMEINDE CLEEBRONN
LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN

Wohngebiet

>>UNTER DEM SCHLOSS<< 2. Änderung

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung des Lageplanes werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet

Ziffer	Inhalt
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Zahl der Vollgeschosse
2.6	Zahl der Wohneinheiten
2.7	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.8	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.8.1	Leistungsrechte
2.9	Herstellen der Verkehrsfläche
2.10	Verbot des Zugangs und der Zufahrt
2.11	Kabelkästen
2.12	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.12.1	Beleuchtung
2.12.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.12.3	Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen
2.13	Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.13.1	Pflanzfestsetzung PFF 1
2.14	Flächen für das anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
2.14.1	Pflanzfestsetzung PFF 2 – Ortsrandeingerüstung
2.14.2	Pflanzfestsetzung PFF 3 – Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen
2.14.3	Pflanzfestsetzung PFF 4 – Kinderspielfeld
2.14.4	Pflanzfestsetzung PFF 5 – öffentliche Grünfläche, Erdwall
2.14.5	Pflanzfestsetzung PFF 6 – Vorgartenfläche
2.14.6	Pflanzfestsetzung PFF 7 – Wiesenfläche, Streuobst
2.14.7	Generelle Pflanzbindung PFB 1 - Ausschluss nicht heimischer Arten
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	Hinweise
4.1	Lärmschutz

- 1. RECHTSGRUNDLAGEN**
- 1.1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bek. vom 23.09.04 (BGB:IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.09 (BGBl. I. S. 2585)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Art 3 des IWG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- 1.4 Bundes- und Fernstraßengesetz i.d.F. der Bek. vom 20.02.2003 (BGBl. I.S. 286), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BFBl. I.S. 2833)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in der Fassung vom September 1990
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) i.d.F. vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- 1.7 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. F. der Bek. vom 25.06.2005 (BGBl. I. S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S.2723)
- 1.8 Bundes-Naturschutzgesetz i. d. F. der Bek. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- 1.9 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-immissionsschutzgesetz) i. d. F. der Bek. 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)
- 1.10 Gemeindeordnung (GemO) für Baden – Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582) in der jeweils gültigen Fassung.
- 1.11 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 90) vom 18.12.1990 (BFBl. I S. 58)
- 1.12 22 BImSchV: Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. VO zur Durchführung des BImSchG) vom 04.06.2007 (BGBl. I S. 1006)
- 1.13 16. BImSchV: Verkehrslärmschutzverordnung – 16. VO zur Durchführung des BImSchG) vom 12.06.1990 (BGBl. S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.09.2006 (BGBl. S. 2146),
- 1.14 Gesetz für den Vorrang erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz) vom 20.10.2008 (BGBl. I S. 2074), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2009 (BGBl. I S. 3450)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:
gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Nicht zulässig sind:
gem. § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke

2.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes entgegenstehen.

2.3

Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Die maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.4

Bauweise **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise<<, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser, gem. Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.5

Zahl der Vollgeschosse **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §16 (2) BauNVO)**

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.6

Zahl der Wohneinheiten **(§ 9 (1) Nr.6 BauGB)**

Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE) je Gebäude ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.7

Höhenbeschränkung für Hauptgebäude

Die maximale Gebäudehöhe ist für jedes Grundstück in m über Normalnull (m ü.NN) im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird definiert als Firsthöhe, bzw. bei Dachformen ohne First, als höchster Gebäudepunkt.

Diese im zeichnerischen Teil festgesetzten Größen dürfen nicht überschritten werden.

2.8

Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

2.8.1

Leistungsrechte

Die hierfür im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ausgewiesenen Flächen dienen zur Errichtung, zum Betreiben und Unterhalten sowie bei Bedarf zur Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gunsten der Gemeinde Cleebronn und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger.

schluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschleiben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

Übersicherung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen
Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden. Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

2.13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Pflanzfestsetzung PFF 1 >> öffentlich<<
Ökologische Ausgleichs- und Entwicklungsfläche
Die mit PFF 1 bezeichneten Flächen dienen dem ökologischen Ausgleich und der ökologischen Entwicklung. Die Flächen sind gemäß den Vorgaben der Grünordnungsplanung und den Maßnahmenplänen umzugestalten.

2.14 Flächen für Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pflanzfestsetzung PFF 2 >> privat <<
Ortsrandeingrünung
Die Flächen zwischen Kreisstraße K 2150 und Wohnbebauung sind durch Sträucher und großkronige, hochstämmige Laubbäume einzugrünen. Dabei sind heimische, standortgerechte Arten zu wählen (siehe Umweltbericht; Pflanzliste). Bestehende Hochstämme in diesen Flächen sind nach Möglichkeit zu erhalten.
Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind Lärmschutzeinrichtungen zulässig. Diese sind in die Begrünungsmaßnahmen zu integrieren.

2.14.2 Pflanzfestsetzung PFF 3 >> öffentlich <<
Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen

Diese zum Straßenraum gehörenden Flächen sind als Rasenflächen anzulegen. Die dargestellten Bäume sind als mittelkronige, hochstämmige

2.9 Herstellen der Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Lichtmasten und Lichtmastfundamente sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Straßenbegrenzungssteine (Randsteine, Rabattensteine) sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

2.10 Verbot des Zugangs und der Zufahrt

Entlang der Kreisstraße K 2150 sind von den privaten Baugrundstücken keine Zugänge und Zufahrten zur Kreisstraße K 2150 (siehe zeichnerischer Teil) zulässig.

2.11 Kabelkästen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

2.12 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Beleuchtung
Straßenbeleuchtungen sind mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) auszustatten.
Private Außenbeleuchtungen sollten ebenfalls mit insektenverträglichen Leuchtmitteln ausgestattet werden.

2.12.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden
Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig sachgerecht zu lagern, Nach Ab-

Funde) ist das Re-
iologische Denk-
zu benachrichtigen
biet zutage treten.
ziehen, wenn Bild-
; von den Baumaß-

ist nicht zu Lärm-



.....
Thomas Vogl
Bürgermeister



.....
Thomas Vogl
Bürgermeister