

**GEMEINDE**

**CLEEBRONN**

**LANDKREIS**

**HEILBRONN**

# **Bebauungsplan**

**Wohngebiet**

**>>Unter dem Schloss<<**

# **Begründung**

| <b>Ziffer</b> | <b>Inhalt</b>                   |
|---------------|---------------------------------|
| 1.            | Allgemein                       |
| 2.            | Erfordernis der Planaufstellung |
| 3.            | Abgrenzung des Plangebietes     |
| 4.            | Verfahrensweg                   |

## **Ziffer**

## **Inhalt**

---

|            |  |
|------------|--|
| <b>5.</b>  | <b>Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen</b> |
| 5.1        | Flächennutzungsplan                                |
| 5.2        | Rechtskräftige Bebauungspläne                      |
| 5.3        | Ortsabrundungssatzung                              |
| 5.4        | Landes- und Regionalplanung                        |
| 5.4.1      | Landesentwicklungsplan                             |
| 5.4.2      | Regionalplan                                       |
| <b>6.</b>  | <b>Lage der Ortschaft; Nutzung</b>                 |
| <b>7.</b>  | <b>Planungskonzept</b>                             |
| 7.1        | Art der baulichen Nutzung                          |
| 7.2        | Maß der baulichen Nutzung                          |
| 7.3        | Bauweise   |
| 7.4        | Verkehr  |
| 7.4.1      | Verkehrliche Erschließung                          |
| 7.4.2      | Individualverkehr                                  |
| 7.4.3      | Öffentlicher Personennahverkehr                    |
| 7.4.4      | Landwirtschaftlicher Verkehr                       |
| 7.4.5      | Ruhender Verkehr                                   |
| 7.4.6      | Fußgängerverkehr                                   |
| 7.5        | Grünordnung  |
| <b>8.</b>  | <b>Ver- und Entsorgung</b>                         |
| 8.1        | Wasserversorgung                                   |
| 8.2        | Abwasserableitung                                  |
| 8.3        | Stromversorgung                                    |
| 8.4        | Fernmeldetechnik                                   |
| 8.5        | Abfall, Wertstoffe                                 |
| <b>9.</b>  | <b>Umweltbericht</b>                               |
| <b>10.</b> | <b>Bodenordnung</b>                                |
| <b>11.</b> | <b>Geologie</b>                                    |
| 11.1       | Archäologische Denkmalpflege                       |
| 11.2       | Altlasten  |
| <b>12.</b> | <b>Lärmschutz an der K 2150</b>                    |
| <b>13.</b> | <b>Örtliche Bauvorschriften</b>                    |
| 13.1       | Dachformen, Dachneigung                            |
| 13.2       | Einfriedung  |
| 13.3       | Außenantennen und Versorgungsanlagen               |
| 13.4       | Werbeanlagen                                       |
| <b>14.</b> | <b>Abwägung (Zusammenfassung)</b>                  |
| 14.1       | Öffentliche Belange                                |
| 14.2       | Private Belange                                    |
| <b>15.</b> | <b>Städtebaulichen Daten</b>                       |
| 15.1       | Flächenbilanzierung                                |
| 15.2       | Grundflächenzahl                                   |
| 15.3       | Geschossflächenzahl                                |
| 15.4       | Anzahl der Baugrundstücke                          |
| 15.5       | Anzahl der Wohneinheiten                           |
| <b>16.</b> | <b>Zeitliche Realisierung</b>                      |

## **1. ALLGEMEINES**

Cleebronn liegt zwischen den Ballungsräumen Stuttgart und Heilbronn. Die Gemeinde zählt nach derzeitigem Stand 2760 Einwohner und hat eine Gemarkungsfläche von 1709 ha. Der gesamte Ort ist topographisch sehr bewegt und landschaftlich reizvoll. Die Gemeinde Cleebronn liegt sehr idyllisch und ist ländlich geprägt.

Das vor etlichen Jahren erschlossene Wohngebiet ist mittlerweile bis auf wenige private Grundstücke belegt. Somit kann die Gemeinde nahezu keine Wohnbaufläche mehr an Bauwillige veräußern, was aber aufgrund der Lage aber auch aus infrastrukturellen Gründen (Kindergarten, Schule usw.) zwingend notwendig wäre.

Aus diesem Grunde wurde das Gebiet >>Unter dem Schloss<< im Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans von "Gewerbefläche" in "Wohnbaufläche" umgewandelt.

Der Gebietsname war seinerzeit >>Buck-Areal<<. Das Gelände >>Buck-Areal<< (jetzt >>Unter dem Schloss<<) wurde seit 1884 gewerblich genutzt. Damals gründete Wilhelm Fischer die "Feuerwerkerei" und expandierte. Durch beide Weltkriege wurde die Expansion weiterverfolgt, bis zu einer Mitarbeiterzahl von ca. 600. Nach Ende des 2. Weltkriegs 1945 wurde rasch wieder mit der Produktion von Feuerwerkskörpern und zusätzlich von Schädlingsbekämpfungsmittel begonnen.

Im Jahre 1952 übernahm die Dynamitnobel AG den Betrieb, welcher schließlich 1990 an die Firma Buck weiterverkauft wurde. 1992 wurde die Produktion eingestellt. Seitdem liegt das Gelände brach.

## **2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Die Gemeinde Cleebronn liegt zwischen den Ballungsräumen Stuttgart und Heilbronn. Durch diese besondere Lage übernimmt die Gemeinde Siedlungsfunktionen für die Landeshauptstadt und für die Stadt Heilbronn. Die Übernahme der Siedlungsfunktion für die beiden Ballungsräume wird sicherlich künftig noch stärker entwickeln und langfristig noch ausgeprägter sein.

Die Gemeinde verfügt mittlerweile über nur noch wenige Baugrundstücke, so dass sich der Gemeinderat seit einiger Zeit über die weitere Wohnbauentwicklung Cleebronns intensiv Gedanken macht.

Durch das Interesse der Firma Planungs- und Projektentwicklungsgesellschaft Dr. Eisele mbH aus Rottenburg am Neckar, die Fläche des >>Buck-Areal<< als Wohnbaufläche zu entwickeln, hat sich der Gemeinderat von Cleebronn dazu entschlossen, für den Bereich >>Unter dem Schloss<< einen Bebauungsplan aufzustellen.

Dabei legt der Gemeinderat großen Wert darauf, dass das künftige Wohngebiet im Zusammenhang mit der bestehenden Ortslage von

Cleebronn steht; eine Integration des Gebiets in den Ort und dessen Siedlungsstrukturen soll gewährleistet werden.

Ein wichtiger Belang der Standortfindung für die langfristige Wohnbauentwicklung von Cleebronn, und damit die Entwicklung dieser Fläche war, dass der Gemeinderat den Bestimmungen des § 1a (2) BauGB nachkommen möchte, wonach die Wiedernutzbarmachung von belasteten und brachliegenden Flächen vorrangig zu betreiben ist. Damit soll dem Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechen werden.

Um die Gewerbebrache als Wohnbaufläche nutzen zu können, sind im Vorfeld Untersuchungen und Konzepte aufgestellt worden.

- Erkundungsbericht Werk DEPYFAG DNAG Cleebronn, Buck Umwelt – Technik, Buck- Werke GmbH & Co. Technologiezentrum Neuenburg vom 24.09.1990
- Historische Vorerkundung von altlastenverdächtigen Rüstungsstandorten in Baden – Württemberg – Standort S 011 – Deutsch Pyrotechnische Fabrik Cleebronn, PGBU Planungsgesellschaft Boden und Umwelt GmbH Kassel vom 31.01.1992.
- Untersuchungsbericht, Gerlingconsulting Gruppe GmbH (Altlastenerkundung und Bewertung des Standorts des ehemaligen Werkes DEPYFAG in Cleebronn) vom 20.06.1994
- Rückbau- und Entsorgungskonzept für das Betriebsgelände der ehemaligen DEPYFAG – Werke in Cleebronn, gefertigt durch die AGUA – angewandte Geologen und Umwelt – Analytik GmbH im Unterauftrag der MDSG Materialdepot – Servicegesellschaft mbH Erfstadt vom 30.03.2004.

Diese Gutachten und Konzepte bilden eine wichtige Grundlage für die weitere Vorgehensweise zur Nutzbarmachung des Gebiets.

Da das >>Buck–Areal<< seit den 90-er Jahren als Gewerbegebiet brach liegt, ist es dem Gemeinderat ein großes Anliegen, im dortigen Bereich unerwünschte Nutzungen und Entwicklungen zu verhindern. Weiter birgt das Gelände durch den zunehmenden und deutlich erkennbaren Verfall der Gebäude eine Gefahr für die Sicherheit.

Der bedeutendste Aspekt ist allerdings die große Chance der Gemeinde, die ca. 4,0 ha direkt an den Ortskern angrenzende Fläche städtebaulich reaktivieren zu können. Bisher war die Gewerbebrache ein markanter Fremdkörper im städtebaulichen Gefüge der Gemeinde. Damit können im Gegenzug auch Freiflächen im Außenbereich (Rebflächen) geschont und erhalten werden.

Die zentrennahe Planung führt auch zu einer Stärkung des Ortskerns und bewirkt eine städtebauliche Ordnung der Gemeinde.

Mit der nun vorliegenden Planung möchte der Gemeinderat die Flächen städtebaulich ordnen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mittel- bis langfristige Wohnbauentwicklung schaffen.

### **3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans >>Unter dem Schloss<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

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 21.06.2002 einen Aufstellungsbeschluss für den Planbereich >>Unter dem Schloss<< gefasst. Am 19.05.2009 wurde ein Änderungsbeschluss des Aufstellungsbeschlusses gefasst, um den nun leicht veränderten Planbereich zu definieren, und die unbedingte Absicht der Weiterverfolgung der Planung zu signalisieren.

Vom 20.03.2006 bis 24.04.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) frühzeitig nach § 4 (1) BauGB gehört und um Stellungnahme gebeten. Nachdem weitere 3 Jahre vergangen sind, hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, die Behörden und Träger öffentlicher Belange nochmals nach § 4 (1) BauGB frühzeitig zu beteiligen und um Stellungnahme zu bitten, da sich die zu Grunde liegende Planung doch stark verändert hat..

Zur Abstimmung und Koordinierung des Verfahrens wurde am 02.03.2009 ein Besprechungstermin mit dem zuständigen Mitarbeiter des Landratsamts Heilbronn abgehalten. Hier wurden auch die Grundzüge des Scoping nach § 2 (4) BauGB besprochen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB fand vom 22.06.2009 bis 21.07.2009 in Form einer öffentlichen Auslegung im Rathaus der Gemeinde Cleebronn statt.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4(1) BauGB fand im Zeitraum vom 08.06.2009 bis 13.07.2009 statt.

Zur Abstimmung und Koordinierung des Verfahrens wurde am 02.03.2009 ein Besprechungstermin mit dem zuständigen Mitarbeiter

des Landratsamts Heilbronn abgehalten. Hier wurden auch die Grundzüge des Scoping nach § 2 (4) BauGB besprochen.

Die eingegangenen Anregungen wurden gesammelt, aufgearbeitet und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Dieser hat am 23.10.2009 in öffentlicher Sitzung über die eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen. Anschließend wurden die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften festgestellt.

Anschließend wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3(2) BauGB und zur Benachrichtigung der Behörden nach § 4(2) BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden vom 16.11.2009 bis zum 18.12.2009 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden benachrichtigt.

Nach Zusammenstellung und Auswertung der eingegangenen Anregungen wurden diese dem Gemeinderat am 15.01.2010 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Nach erfolgter Beratung und Feststellung des Entwurfs wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als jeweils eigenständige Satzungen beschlossen.

## **5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS E UND BINDUNGEN**

### **5.1 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Cleebro n n 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<< 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 << grenzen keine weiteren rechtskräftigen Bebauungspläne.

### **5.3 Ortsabrundungssatzung**

Der Bebauungsplan >>Unter dem Schloss<< greift im Bereich des "Rosenberg" und des "Michaelsberger Wegs" in die rechtskräftige Ortsabrundung ein. In den Überschneidungsbereichen ersetzt der Bebauungsplan künftig die Ortsabrundungssatzung.

### **5.4 Landes- und Regionalplanung**

#### **5.4.1 Landesentwicklungsplan (LEP)**

Der Landesentwicklungsplan Baden- Württemberg 2002 ordnet Cleebronn der Raumkategorie "Randzonen um die Verdichtungsräume" zu. Dabei liegt Cleebronn nicht auf einer Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplans. Unter Abschnitt 2.3 des LEP sind folgende allgemeine Ziele für die "Randzonen um die Verdichtungsräume" definiert.

*„Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.*

*Bei Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau und Gewerbeflächen hinzuwirken.*

*Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung, für land- und forstwirtschaftliche Nutzung sind ausreichend Freiräume zu sichern.“*

#### **5.4.2 Regionalplan**

Die Gemeinde Cleebronn ist der Region Heilbronn–Franken zugeordnet und liegt im äußersten, südöstlichen Bereich der Region. Zur langfristigen Entwicklung der Gemeinde Cleebronn sind im Regionalplan für die Region Heilbronn–Franken 1995 rechtsverbindliche Ziele und Aussagen für alle Planungsträger gemacht. Der Plan stellt insofern ein gemeinde- und fachübergreifendes regionales Raumordnungskonzept für die gesamte Region dar. Der aktuelle Regionalplan der Region Heilbronn–Franken stammt aus dem Jahr 1995. Für die städtebauliche Entwicklung von Cleebronn sind folgende Aussagen im Regionalplan relevant:

- Die Gemeinde Cleebronn liegt in Nachbarschaft zur Gemeinde Güglingen, welche als Kleinzentrum (unterste zentralörtliche Versorgungsstufe) ausgewiesen ist. Brackenheim ist als nächstes Unterezentrum ausgewiesen.
- Die Vorgabe aus dem Landesentwicklungsplan, indem die Gemeinde Cleebronn als Verdichtungsrandzone des Oberzentrums Heilbronn gekennzeichnet wird, ist im Regionalplan noch nicht umgesetzt.

- Cleeborn ist von einem regionalen Grünzug umgeben.
- Der Besuchermagnet "Tripsdrill" ist mit einem "F" für Freizeitschwerpunkt gekennzeichnet.
- Der Bereich innerhalb des Naturparks ist als Erholungsgebiet gekennzeichnet.
- Im Norden der Gemarkung Cleeborn ist entlang der Zaber eine regionale Straße der 3. Kategorie als Südumgehung für Güglingen vorgeschlagen.
- Das interkommunale Gewerbegebiet ist als überregional bedeutsamer Schwerpunkt gekennzeichnet.

Da Cleeborn am äußersten Rand der Region Heilbronn–Franken liegt, ist im Regionalplan nicht dargestellt, dass die Gemeinde auch im Bezug zur Landeshauptstadt Stuttgart Siedlungsfunktionen übernimmt und künftig noch stärker übernehmen könnte. Cleeborn kann mittlerweile zum 5. Siedlungsring um Stuttgart gezählt werden. Künftige Entscheidungen über Wohnstandorte und die weitere Ortsentwicklung zielen somit nicht nur auf die Entlastung des Verdichtungsraumes Heilbronn, sondern haben auch Auswirkungen auf den Verdichtungsraum Stuttgart.

## **6. LAGE IN DER ORTSCHAFT; NUTZUNG**

Das Plangebiet >>Unter dem Schloss<< liegt südöstlich des Ortskerns von Cleeborn. Das Plangebiet umfasst ca. 5,5 ha, wobei die künftige Wohnbaufläche ca. 4,0 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 durch eine Vielzahl von kleineren und großen Gebäuden unterschiedlichster Art gekennzeichnet, die zum Teil zerfallen und durch Bewachsung zerstört sind. Markant ist die Fabrikanten-Villa, für welche eine Erhaltung geprüft wird.

Das gesamte Plangebiet ist zu großen Teilen versiegelt, und mit Sträuchern, Bäumen und Hecken bewachsen. Besonders erwähnenswert ist ein ca. 300 m langer Stollen, der über 3 Zugänge betreten werden kann.

Das Plangebiet weist einen topographischen Unterschied von ca. 30 Höhenmetern auf. Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten ab.

## **7. PLANUNGSKONZEPT**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan in der Art der baulichen Nutzungen festgesetzt. Dies bedeutet, dass die bereitstehenden Flächen als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen werden.

Zur Sicherstellung der Planungsziele und der künftigen Verträglichkeiten setzt die Planung zusätzliche Einschränkungen sowohl der allgemeinen wie auch der ausnahmsweise Zulässigkeiten fest.

Die Einschränkungen der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten begründen sich aus den örtlichen Strukturen und Begebenheiten sowie aus der stark ländlich geprägten Struktur Cleebronns.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 (6) BauNVO trotz ausnahmsweiser Zulässigkeit generell ausgeschlossen, da diese Betriebe mit dem künftigen Charakter des Gebiets nicht vereinbar sind. Eine Ansiedlung solcher Betriebe ist im ländlichen Raum vorwiegend in Gewerbegebieten vorzunehmen. Zum Schutz des Charakters der Wohnbebauung und der dörflichen Struktur hat sich der Gemeinderat zum Ausschluss der Nutzungsarten entschlossen.

Auch die allgemeine zulässige Nutzung für kirchliche Zwecke wird in der Planung generell ausgeschlossen, da mit dem Gebietscharakter eine solche Anlage, die im Allgemeinen mit größeren Besucherströmen behaftet ist, nicht vereinbar wäre. Des Weiteren sind die verkehrlichen Anlagen und Parkmöglichkeiten darauf nicht ausgelegt.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Aus der bebauten Umgebung des Plangebietes wird der anzuwendende städtebauliche Maßstab vorgegeben. 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.

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

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl auf 0,8; 1,0 und 1,2, je nach zulässiger Zahl der Vollgeschosse. Damit übernimmt die Planung bei der Grundflächenzahl die nach BauNVO zulässige maximale mögliche Größe. Dies wird vor allem auf Grund der relativ kleinen durchschnittlichen Bauplatzgröße von 450 m<sup>2</sup> notwendig.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am angrenzenden Bestand und an den topographischen Rahmenbedingungen.

Die bestehenden Häuser sind in der Regel mit 2 Vollgeschossen gebaut. Aus diesem Grund sind in den ebenen Bereichen des Plangebiets 2 Vollgeschosse zulässig. Im Bereich der topographisch bewegten Bereiche wird ein drittes Vollgeschoss zugelassen, da dort das Kellergeschoss als weiteres Vollgeschoss zu Tage tritt. Im Bereich der Verlängerung der Wilhelm-Fischer-Straße sind 4 Vollgeschosse zulässig, da in diesem Bereich auch Standorte für Mehrfamilienhäuser denkbar sind. Bei den Überlegungen zur Geschossigkeit spielte auch die Nähe zum Schloss Magenheim eine wichtige Rolle. Durch die Lage in der „Schlossklinge“ sind keine negativen Auswirkungen durch eine 4-geschossige Bebauung auf das Schloss Magenheim gegeben. Gleiches gilt für die 3-geschossigen Gebäude (II+U) entlang der K 2150.

Um die Volumina künftiger Gebäude zu begrenzen, wird eine maximale Gebäudehöhe für jedes einzelne Baugrundstück festgesetzt. Diese Höhe wird auf m über Normalnull (m.ü.NN) bezogen angegeben. Dabei ist die Gebäudehöhe als Firsthöhe, bzw. höchster Gebäudepunkt bei Dächern ohne First definiert. Die Höhenentwicklung wurde aus den bestehenden baulichen Strukturen von Cleeborn übernommen.

Mit den Festsetzungen wird das Ziel der Weiterführung der bestehenden Strukturen verfolgt und somit auch eine städtebauliche Integration erreicht. Zur Begrenzung der Volumina und Bewohnerzahl von Gebäuden setzt die Planung für das Plangebiet fest, dass je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sein sollen. Dabei wird im Bereich der „Klinge“ (Wilhelm-Fischer-Straße) eine Ausnahme festgesetzt; die dortigen Gebäude dürfen maximal 5 Wohneinheiten ausweisen, da im dortigen Bereich Mehrfamilienhäuser denkbar sind.

### **7.3 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine „offene Bauweise“ (o) festgesetzt, um den Belangen künftiger Nutzer eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen.

Dabei ist zu beachten, dass die „offene Bauweise“ auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt bleiben soll.

Die Festsetzung auf Einzel- und Doppelhäuser begründet sich zum einen aus dem örtlichen Bedarf an solchen Flächen, zum anderen werden hier die Vorgaben aus der Analyse des angrenzenden Bestands in die Planung aufgenommen und berücksichtigt.

### **7.4 Verkehr**

#### **7.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung des geplanten Wohngebiets >>Unter dem Schloss<< erfolgt über den Ausbau des „Michaelsberger Wegs“. Bisher ist diese Straße eng (ca. 2,5 m). Diese wird im Zuge der Erschließungsmaßnahme auf 5,5 m aufgeweitet. Der „Michaelsberger Weg“ mündet in die „Wilhelm-Fischer-Straße“ und in die Straße „Rosenberg“. Über beide

Straßen wird ein Anschluss an das Hauptstraßennetz erreicht. Dabei wird die Straße "Rosenberg" eine bedeutende Funktion einnehmen, da die Parameter im dortigen Bereich mit den anfallenden Verkehrszahlen aus dem Plangebiet mühelos zu Rande kommt.

Der Ausbau des "Michaelsberger Wegs" endet an den letzten Hausreihen, eine Einmündung in die Kreisstraße kann nicht geschaffen werden.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung nach § 3(1) BauGB wurde ein direkter Zugang zur K 2150 über den Ausbau des „Michaelsberger Wegs“ gefordert. Der entstehende Knotenpunkt sollte als Kreisverkehr ausgebildet werden (alternativ: Linksabbiegespur). Daraufhin hat die Gemeinde Cleebornn die Anlage eines Kreisverkehrs im besagten Kurvenbereich untersucht. Am 24.09.2009 fand ein Vor-Ort-Termin mit dem Landratsamt Heilbronn (Straßenbaubehörde) statt. Dabei wurde unmissverständlich klar, dass eine Kreisverkehr oder eine Linksabbiegespur keine Genehmigungsaussicht hat. Damit kann eine Anschluss ans Baugebiet über den "Michaelsberger Weg" nicht erfolgen.

Die "Wilhelm-Fischer-Straße" erschließt ca. 7 neue Gebäude, wodurch ein Ansteigen der Verkehrszahlen verursacht wird; dieses ist aber nur gering und wenn überhaupt nur zu Stosszeiten bemerkbar. Eine unzumutbare Verschlechterung wird nicht eintreten.

Die Straße "Rosenberg" ist aufgrund ihrer Dimension und ihrer bisher nur schwachen Frequentierung problemlos in der Lage die neue Erschließungsfunktion aufzunehmen.

#### 7.4.2

#### **Individualverkehr**

Ausgehend vom "Michaelsberger Weg" wird das Plangebiet hauptsächlich durch eine Ringstraße (Planstraße A und Planstraße B) erschlossen. Diese Sammelstraße hat eine geplante Breite vom 5,5 m und eine Gesamtlänge von ca. 470 m. Die Straße mündet mit 2 Anschlussstellen in den "Michaelsberger Weg". Die Straßenparameter sind auf eine gute Funktionalität und Verkehrssicherheit ausgelegt.

Der Kernbereich des Plangebiets wird über die Planstraße C und die Planstraße D erfolgen, die einen Kurzanschluss zwischen beiden Enden der Haupteerschließung schaffen. Somit wird eine Durchgängigkeit ohne Sackgassen und Wendeanlagen gewährleistet.

Da diese Straßen in ihrer Hierarchie untergeordnet sind wird hier eine Straßenbreite von 4,5 m geplant. Dies trägt zur Bildung von verkehrsberuhigten Quartieren und zur Reduzierung der Geschwindigkeit bei.

Die Bereiche der "Klinge" werden durch die Verlängerung der "Wilhelm-Fischer-Straße" erschlossen. Am Ende des Straßenzugs ist eine komfortable Wendemöglichkeit von 13 m Durchmesser vorgesehen. Damit kann die Situation in der Wilhelm-Fischer-Straße deutlich verbessert werden; bisher war keine Wendemöglichkeit vorhanden, was vor allem auch für die Müllentsorgung recht schwierig war.

### 7.4.3 **Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV**

Die Anbindung an die bestehende ÖPNV-Struktur erfolgt über die Bushaltestellen bei der Kirche und der Turnhalle. Beide Bushaltestellen sind ca. 300m vom Plangebiet entfernt und somit in akzeptabler Entfernung zum Plangebiet. Mittels Bus können so die Bahnhöfe in Kirchheim und in Lauffen erreicht werden (10 km Entfernung). Betreiber des Öffentlichenpersonennahverkehrs ist der Heilbronner Verkehrsbund. Eine Haltestelle im Plangebiet wird nicht vorgesehen.

### 7.4.4 **Landwirtschaftlicher Verkehr**

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

### 7.4.5 **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze werden im Bereich des Michaelsberger Wegs, Ecke Rosenberg vorgesehen.

In den örtlichen Bauvorschriften wurde festgesetzt, dass je Wohneinheit (WE) mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Damit berücksichtigt die Planung den aktuellen Trend einer weiteren flächendeckenden Mobilität der Bevölkerung und die Notwendigkeit der Vorhaltung entsprechender Stellplätze.

### 7.4.6 **Fußgängerverkehr**

Das Plangebiet wird 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.

Die Straßenbreiten sind mit 5,5 m ausreichend, um Fußgänger auf den Mischverkehrsflächen sicher zu führen. Die zentralen Straßen sind als verkehrsberuhigt dargestellt. Die Planung sieht für Fußgänger aber eine Vernetzung des Fußwegesystems vor und verbindet das Plangebiet mit neuen separaten Fußwegen miteinander und mit der Ortsmitte. Im Übrigen sind die Anschlussstellen im Bereich „Michaelsberger Weg“, „Rosenberg“ und „Wilhelm-Fischer-Straße“ ebenso als Mischverkehrsfläche ausgebaut.

## 7.5

### Grünordnung

Die Grünordnerische Festsetzungen sind sowohl in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als auch in die Planungsrechtlichen Festsetzungen integriert.

Folgende grünordnerischen Festsetzungen werden in der Planung verfolgt:

- a) **Pflanzfestsetzung PFF 1 >>Ökolog. Ausgleichs- und Entwicklung<<**  
Die Flächen zwischen den Grenzen des künftigen Wohngebiets und dem Naturdenkmal (Schlossklinge) bzw. Waldbiotop wird als Entwicklungsfläche für ökologischen Ausgleich ausgewiesen. Die dort befindlichen Gebäuderuinen, die kompletten versiegelten Flächen werden abgebrochen und zurückgebaut. Damit kann eine deutliche Aufwertung der Flächen entstehen. Gleichzeitig wird der jetzt in Dolen geführte Bach teilweise renaturiert (vgl. Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen.)
- b) **Pflanzfestsetzung PFF 2 >> 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.  
Damit verfolgt die Planung das Ziel, dass der Übergang zur freien Flur ähnlich wie in jetziger Form eingegrünt wird. Im Zuge des Baus der Lärmschutzwand wird versucht Versätze zu schaffen, damit zumindest für Kleinlebewesen eine Durchgängigkeit erreicht werden kann.
- c) **Pflanzfestsetzung PFF 3 >> Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen <<**  
Diese zum Straßenraum gehörenden Flächen sind als Rasenflächen anzulegen. Die dargestellten Bäume sind als mittelkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Dabei sind heimische, standortgerechte Arten zu wählen (siehe Umweltbericht; Pflanzliste). Diese Maßnahme soll der teilweisen inneren Durchgrünung des Plangebiets dienen.
- d) **Pflanzfestsetzung PFF 4 >> Kinderspielplatz <<**  
Der Kinderspielplatz ist als Wiesenfläche und mit loser Baumbepflanzung anzulegen. Spielgeräte sind zulässig. Die Bäume sind als mittelkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Dabei sind heimische, standortgerechte Arten zu wählen (siehe Umweltbericht; Pflanzliste).  
Durch die Anlage des Spielplatzes als Wiesenfläche mit Bäumen soll eine weitere innere Durchgrünung erreicht werden.
- e) **Pflanzfestsetzung PFF 5 >> private Grünfläche <<**  
Die PFF 5 Flächen dienen als private Grünflächen und können als Stellplatz bzw. Standort für Garagen und Carports dienen. Die dargestellten Bäume sind als mittelkronige, hochstämmige Laubbäume

zu pflanzen. Dabei sind heimische, standortgerechte Arten zu wählen (siehe Umweltbericht; Pflanzliste).

Diese Maßnahme soll der teilweisen inneren Durchgrünung des Plangebiets dienen.

**f) Pflanzfestsetzung PFF 6 >> Vorgartenfläche <<**

Die Vorgartenflächen PFF 6 sind als Grünflächen anzulegen. Zufahrten können in diesen Flächen frei gewählt werden. Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Diese Maßnahme soll der teilweisen inneren Durchgrünung des Plangebiets dienen.

**g) Pflanzfestsetzung PFF 7 >> Wiesenflächen <<**

Die bestehenden Gärten und Streuobstbestände sind in ihrer jetzigen Form zu erhalten. Damit soll ein ökologisch wertvoller Bereich geschont werden und eine Funktion der Ortsrandeingrünung übernehmen. Gebäude und Nebenanlagen aller Art sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche ohne bauliche Anlagen sollen die bestehende Obstwiesen geschützt und in ihrem Bestand erhalten werden.

## **8. VER - UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet wird 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 vorgesehen.

Mit den vorhandenen Anlagen und Einrichtungen wird ausreichende Kapazität vorgehalten, um das künftige Wohnbaugebiet ausreichend versorgen zu können. Details werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Landratsamt Heilbronn und der Gemeinde Cleebronn abgesprochen.

### **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. Hierbei ist eine Erdverkabelung vorgesehen. Der Gemeinderat hat sich aus gestalterischen Erwägungen heraus für eine erdverkabelte Stromleitungsführung im Plangebiet entschlossen.

### **8.4 Fernmeldetechnik**

Durch die Deutsche Telekom AG oder das Netz eines vergleichbaren Anbieters erfolgt ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz. 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 Entwurf des Umweltberichts des Büro Gfrörer liegt dieser Begründung als Anlage 1 bei. Bestandteil des Umweltberichtes ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz. Die Ergebnisse des Umweltberichts und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz macht sich die Gemeinde Cleeborn zu Eigen.

## **10. BODENORDNUNG**

Das Gebiet >>Unter dem Schloss<< wird zu großen Teilen durch die Planungs- und Projektentwicklungsgesellschaft Dr. Eisele mbH erwor-

ben. Damit sind die Eigentumsverhältnisse zur Entwicklung des Gebiets geregelt.

## **11. GEOLOGIE**

Das Gebiet um Cleebronn ist morphologisch der Süddeutschen Schichtstufenlandschaft im Bereich der Keuperstufenfläche, die mit den Löwensteiner Bergen, dem Heilbronner sowie dem Waldenburger 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 oberflächenahen Bodenbildungen bestehen aus Verwitterungslehmen der Keuper Tonsteine, die in diesem Bereich anstehen, jedoch zum Teil tiefgründig verwittert sind.

Im Zuge der Verwitterung von Keuperton- und Sandsteinen kommt es zur Ausbildung von schweren bindigen Böden, die nach DIN 18300 als mittelschwer lösbbare 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 tieferen Untergrund versickern und dort Einfluss auf das Grundwasser nehmen.

### **11.1 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. Baugrunderschwernisse wie z.B. Erdfälle oder Dolinen sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet wurde seit 1894 gewerblich genutzt, daher wurde für die vorgesehene Nutzungsänderung der Erkundung von möglichen Altlasten großer Stellenwert eingeräumt.

Folgende Untersuchungen und Gutachten wurden bereits erarbeitet:

- Erkundungsbericht Werk DEPYFAG DNAG Cleebronn, Buck Umwelt – Technik, Buck- Werke GmbH & Co. Technologiezentrum Neuenburg vom 24.09.1990
- Historische Vorerkundung von altlastenverdächtigen Rüstungsstandorten in Baden – Württemberg – Standort S 011 – Deutsch Pyrotechnische Fabrik Cleebronn, PGBU Planungsgesellschaft Boden und Umwelt GmbH Kassel vom 31.01.1992.
- Untersuchungsbericht, Gerlingconsulting Gruppe GmbH (Altlastenerkundung und Bewertung des Standorts des ehemaligen Werkes DEPYFAG in Cleebronn) vom 20.06.1994
- Rückbau- und Entsorgungskonzept für das Betriebsgelände der ehemaligen DEPYFAG – Werke in Cleebronn, gefertigt durch die AGUA – angewandte Geologen und Umwelt – Analytik GmbH im Unterauftrag der MDSG Materialdepot – Servicegesellschaft mbH Erfstadt vom 30.03.2004.

Das letztgenannte Gutachten, welches bezüglich Art und Umfang der Untersuchung zur Altlastenerkundung mit den zuständigen Fachbehörden des Landratsamts Heilbronn abgestimmt wurde, ist Grundlage für die weiteren Maßnahmen der Durchführungsphase.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass nur im Bereich der ehemaligen Tankstelle (im Bereich des unterirdischen Tanks) eine Kontamination durch Mineralölkohlenwasserstoff festzustellen ist. Durch den anstehenden eher bindigen Untergrund ohne Grundwasservorkommen kann man von einer belasteten Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von ca. 2 m ausgehen. Diese Altlastenfläche wird im Zuge der Bausmaßnahme ausgeräumt und ist als unkritisch einzustufen.

Das Landratsamt Heilbronn hat 2004 das Gutachten der Fa. AGUA vom 30.03.2004 geprüft. Die Überprüfung ergab, dass nach Ausräumung der kleinräumigen Untergrundverunreinigung an der ehemaligen Tankstelle keine weiteren Maßnahmen hinsichtlich des Schutzguts Grundwasser erforderlich sind. Die Fläche wurde beim Landratsamt in die Kategorie „B = Belassen und Wiedervorlage bei Nutzungsänderung“ eingestuft. Die Einstufung beruht darauf, dass gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) für die geplante Nutzungsänderung der Wirkungspfad Boden-Mensch noch nicht abschließend bewertet werden kann. Vorsorglich wird daher im Vorfeld der eigentlichen Baufreimachung noch eine flächenhafte Oberbodenuntersuchung zur Überprüfung dieses Wirkungspfades durchgeführt.

Grundsätzliche Bedenken bestehen seitens des Landratsamtes jedoch nicht.

## **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 Cleeborn und die Planungs- und Projektentwicklungsgesellschaft Dr. Eisele mbH entschieden eine Lärmschutzeinrichtung in Form einer Lärmschutzwand an der K 2150 zu errichten. Derzeit wird durch ein Gutachten die Dimension bzw. Höhenentwicklung der Lärmschutzwand ermittelt.

## **13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **13.1 Dachformen, Dachneigung**

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen.

Damit bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungs- und Architekturformen und somit einen maximalen Spielraum einräumt.

Des Weiteren möchte die Gemeinde zum Ausdruck bringen, dass durch eine freie Dachgestaltung auch die Möglichkeit der Nutzung von regenerativen Energien und deren gestalterische Umsetzung gefördert werden soll. Deshalb wird in den örtlichen Bauvorschriften auch explizit erwähnt, dass Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig sind. Aus gestalterischen Gründen sind diese aber parallel zu Wand- oder Dachflächen anzuordnen.

### **13.2 Einfriedungen**

Einfriedungen in Form von Zäunen sind generell zulässig. Allerdings unterscheidet die Planung dabei nach unterschiedlichen Formen der angrenzenden Nutzungen und der damit unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit.

Angrenzend an die landwirtschaftlichen Erschließungswege muss mit Einfriedungen ein Abstand zum Fahrbahnrand von mindestens 0,5 m eingehalten werden.

Damit kommt die Planung der Sicherheit auf Verkehrswegen und der Angrenzerschaft der landwirtschaftlichen Flächen entgegen und somit auch den Belangen dieser Flächen.

### **13.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen**

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

Ebenfalls schließt die Planung die Zulässigkeit von Antennen für Funkamateure und Radionutzung aus. Gleichermaßen werden Antennen und Sendeanlagen für kommerzielle Nutzung ausgeschlossen. Dieser Grundsatz leitet sich aus Landesordnung § 74 (1) ab, wonach gestalterische Gesichtspunkte in die Planung einfließen können.

### **13.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes, wie auch den Erfordernissen der Verkehrssicherheit auf der angrenzenden Kreisstraße, Rechnung tragen.

Somit sind Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtanlagen nicht zulässig. Im Bereich des 15 m anbaufreien Schutzstreifens sind Werbeanlagen generell nicht zulässig.

## **14. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)**

Die Gemeinde Cleebronn hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >>Unter dem Schloss<< 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 des Umweltschutzes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und des Umweltberichtes
- die Belange des Naturschutzes entsprechend § 32 Landesnaturschutzgebiet (NatSchG); (vgl. § 1 Nr. 7 BauGB)
- die Schaffung von Wohnbaugrundstücken für Bauwillige (vgl. § 1 Nr. 2 BauGB)

- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- die Belange der Wasserwirtschaft
- die Belange der Straßenbauverwaltung
- die Belange der Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen
- die Belange der Altlastenbehebung
- die Belange der Landwirtschaft und des Weinbaus
- die Belange der Regionalplanung / Landesplanung
- die Gestaltung des künftigen Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange der Verkehrssicherheit auf öffentlichen Straßen
- die Belange des öffentlichen Personenverkehrs in akzeptabler Entfernung zum Plangebiet
- 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

| <b>Flächentyp</b>                             | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> | <b>Fläche in ha</b> | <b>Anteil %</b> |
|---|--------------------------------|---------------------|-----------------|
| Allgemeines Wohngebiet bestehend              | 9.000 m <sup>2</sup>           | 0,9 ha              | 11%             |
| Allgemeines Wohngebiet                        | 32.100 m <sup>2</sup>          | 3,2 ha              | 41 %            |
| Verkehrsflächen, öffentlich (Straßen, Gehweg) | 9.800 m <sup>2</sup>           | 1,0 ha              | 12 %            |
| Ökologische Ausgleichsfläche PFF 1            | 18.200 m <sup>2</sup>          | 1,8 ha              | 22 %            |
| Private Grünfläche PFF 7                      | 8.000 m <sup>2</sup>           | 0,8 ha              | 10 %            |
| Kinderspielplatz PFF 4                        | 500 m <sup>2</sup>             | 0,1 ha              | 1 %             |
| Verkehrsrün PFF 3                             | 1.800 m <sup>2</sup>           | 0,2 ha              | 2 %             |
| Private Grünfläche PFF 5                      | 1.100 m <sup>2</sup>           | 0,1 ha              | 1 %             |
| <b>Gesamtfläche</b>                           | <b>80.500 m<sup>2</sup></b>    | <b>8,1 ha</b>       | <b>100 %</b>    |

### 15.2 Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,4

### 15.3 Geschossflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA)

II Vollgeschosse 0,8

III Vollgeschosse 1,0

IV Vollgeschosse 1,2

### 15.4 Anzahl der Baugrundstücke

Geplant 72

Bestand 7

## 15.5 Anzahl der Wohneinheiten

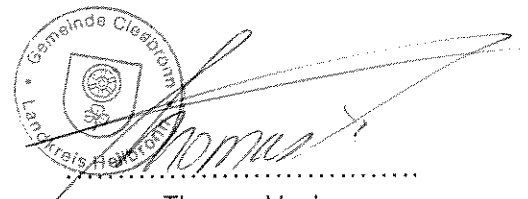
|         |     |
|---------|-----|
| Geplant | 169 |
| Bestand | 7   |

## 16. ZEITLICHE REALISIERUNG

Nach Erlangen der Rechtskraft dieser Planung wird die Planungs- und Projektentwicklungsgesellschaft Dr. Eisele mbH einen 1. Abschnitt erschließen und als Bauland vermarkten.

### **Aufgestellt:**

Cleebronn, den 19.05.2009  
geändert am 15.01.2010



Thomas Vogl  
Bürgermeister

### **Ausgefertigt:**

Cleebronn, den 18. Jan. 2010



Thomas Vogl  
Bürgermeister



**ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH**  
Wilfried Baiker · André Leopold Dipl. Ing.

**STADIONSTRASSE 27**  
Telefon: 0741/ 280 000 0

**78628 ROTTWEIL**  
Telefax: 0741/ 280 000 50

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

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS PLANGEBIET

**Wohngebiet**

**>>UNTER DEM SCHLOSS<<**

Folgende

ÖRTLICHE  
**BAUVORSCHRIFTEN**

werden aufgestellt:

| <b>Ziffer</b> | <b>Inhalt</b>                            |
|---------------|--|
| <b>1.</b>     | <b>Rechtsgrundlagen</b>                  |
| <b>2.</b>     | <b>Örtliche Bauvorschriften</b>          |
| 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 |
| <br>          |  |
| <b>3.</b>     | <b>Hinweise</b>                          |
| 3.1           | Kanalhausanschlüsse                      |
| 3.2           | Dränungen                                |
| 3.3           | Befestigte private Flächen               |
| 3.4           | Geotechnik                               |
| 3.5           | Regenwassernutzung                       |

## **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.10.2004 (GBl.S. 771) und Art. 3 der Verordnung vom 29.10.2004 (GBl.S. 810) und Art. 14 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl.S. 884) und Art. 4 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl.S. 895) und am 25.04.2007 (GBl.S. 252)

## **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 (Wirkungsbereich 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 mit einer Höhe über 10 m 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 Einzäunungen 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 Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

### **3.2 Dränungen**

Dränungen dürfen nur in Regenwasserkanäle eingeleitet werden.

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

### **3.3 Befestigte private Flächen**

Stellplätze für KFZ, Zufahrten zur Garage und Zugangswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### **3.4 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Gipskeuper- und der Schilfsandstein-Formation. Das Gelände enthält Verkarstungserscheinungen; uneinheitliche Baugrundverhältnisse sind nicht gänzlich auszuschließen. Für Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

### **3.5 Regenwassernutzung**

Zur Nutzbarmachung von Regenwässern aus Dachflächen wird das Anlegen einer Zisterne mit 5 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen empfohlen.

#### **Aufgestellt:**

Cleebronn, den 19.05.2009  
geändert am 15.01.2010



Thomas Vogl  
Bürgermeister

#### **Ausgefertigt:**

Cleebronn, den 18. Jan. 2010



Thomas Vogl  
Bürgermeister

**GEMEINDE CLEEBRONN**

**LANDKREIS HEILBRONN**

# **BEBAUUNGSPLAN**

**Wohngebiet**

**>>UNTER DEM SCHLOSS<<**

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung des Lageplanes werden folgende

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**aufgestellt:**

| <b>Ziffer</b> | <b>Inhalt</b>                    |
|---------------|----------------------------------|
| 1.            | Rechtsgrundlagen                 |
| 2.            | Planungsrechtliche Festsetzungen |
| 2.1           | Art der baulichen Nutzung        |
| 2.1.1         | Allgemeines Wohngebiet           |

| <b>Ziffer</b> | <b>Inhalt</b>   |
|---------------|---|
| 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 – Ortsrandeingrünung  |
| 2.14.2        | Pflanzfestsetzung PFF 3 – Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen                                    |
| 2.14.3        | Pflanzfestsetzung PFF 4 - Kinderspielplatz  |
| 2.14.4        | Pflanzfestsetzung PFF 5 – private Grünfläche  |
| 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                               |
| <b>3.</b>     | <b>Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz</b>   |
| 3.1           | Archäologische Denkmalpflege  |
| <b>4.</b>     | <b>Hinweise</b>   |
| 4.1           | Lärmschutz  |

## **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (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 kulturelle, 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 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 Leitungsrechte**

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 Cleeborn und der jeweiligen Ver – und Entsorgungsträger.

## **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.

## **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)**

### **2.12.1 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 Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig sachgerecht zu lagern, Nach Abschluss 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.

2.12.3 **Überdachung 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)**

2.13.1 **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)**

2.14.1 **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 Laubbäume zu pflanzen. Dabei sind heimische, standortgerechte Arten zu wählen (siehe Umweltbericht; Pflanzliste).

2.14.3 **Pflanzfestsetzung PFF 4 >> öffentlich <<**  
**Kinderspielplatz**

Der Kinderspielplatz ist als Wiesenfläche und mit loser Baumbepflanzung anzulegen. Spielgeräte sind zulässig. Die Bäume sind als mittelkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Dabei sind heimische, standortgerechte Arten zu wählen (siehe Umweltbericht; Pflanzliste)

2.14.4 **Pflanzfestsetzung PFF 5 >> privat <<**  
**Private Grünfläche**

Die PFF 5 Flächen dienen als private Grünflächen und können als Stellplatz bzw. Standort für Garagen und Carports dienen. Die dargestellten Bäume sind als mittelkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Dabei sind heimische, standortgerechte Arten zu wählen (siehe Umweltbericht; Pflanzliste).

2.14.5 **Pflanzfestsetzung PFF 6 >> privat <<**  
**Vorgartenfläche**

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 6 bezeichneten Grundstücksflächen sind als begrünte Vorgartenflächen anzulegen und zu pflegen. Im Bereich der Vorgartenflächen sind maximal zwei Stellplätze zulässig. Ihr Oberflächenabschluss muss in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen. Als Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu wählen (siehe Umweltbericht; Pflanzliste). Einfriedungen und Stützmauern sind als Nebenanlagen in den Vorgartenflächen zulässig.

2.14.6 **Pflanzfestsetzung PFF 7 >> privat <<**  
**Wiesenflächen, Streuobst**

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 7 bezeichneten Grundstücksflächen sind als Hausgärten oder Wiesenflächen beizubehalten. Bauliche Anlagen aller Art sind in diesen Bereichen nicht zulässig. Die bestehenden Bäume sind zu erhalten.

2.14.7 **Generelle Pflanzbindung PFB 1 >> privat <<**  
**Ausschluss nicht heimischer Arten**

Nicht heimische oder nicht standortgerechte Bäume und Sträucher (z.B. Koniferen) sind nicht zulässig.

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME,  
DENKMALSCHUTZ  
(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

**3.1 Archäologische Denkmalpflege  
(§ 20 Denkmalschutzgesetz - DSchG-)**

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das **Regierungspräsidium Stuttgart, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege** unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

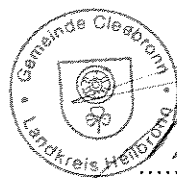
**4. HINWEISE  
(§ 9 (6) BauGB)**

**4.1 Lärmschutz**

Der Straßenraumlastträger der Kreisstraße K 2150 ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet verpflichtet.

**Aufgestellt:**

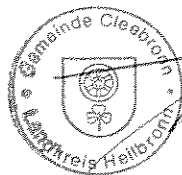
Cleebronn , den 19.05.2009  
geändert am 15.01.2010



Thomas Vogl  
Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Cleebronn , den 18. Jan. 2010



Thomas Vogl  
Bürgermeister