

07.11.2000 M. 1:500  
 3895 = Flurstücksnummer gemäss Liegenschaftskataster  
 [5283] = Flurstücksnummer nach Neuordnung der Flurbereinigung  
 Flurstücksdarstellung gemäss Stand der Flurbereinigung vom Nov. 2000

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG  
 UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN  
 SOWIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGB**  
 vom 27.08.1997, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v. 23.01.1990  
 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB

- 1.1 **GE** **GEWERBEBEBIET** § 4 BAUNVO
- 1.1.1 Die allgemein zulässigen Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BAUNVO)
- 1.1.1.1 Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BAUNVO)
- 1.1.2 Die ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BAUNVO)
- 1.1.3 Betriebe des Einzelhandels, mit Ausnahme eines der Produktion untergeordneten Direktverkaufs, werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 9 BAUNVO)

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BAUGB, §§ 16, 17 u. 18 BAUNVO

- 2.1 **10 m** Höhe baulicher Anlagen - Max. Baukörperhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BAUNVO)
- 2.1.1 Die max. Baukörperhöhe ergibt sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung
- 2.1.2 Als **Bezugspunkt** der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes mit der Gebäudeausenkante  
 Als natürliches Gelände gilt die tiefste an das Gebäude angrenzende Stelle der Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten (§ 18 Abs. 1 BAUNVO) (Siehe Hinweis in den Geländeprofilen, Anlage Nr. 4)
- 2.2 **0,6** Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BAUNVO)
- 2.3 **1,2** Geschosflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 17 BAUNVO)
- 3.1 **90 m** Abweichende Bauweise, die von der offenen Bauweise dadurch abweicht, dass Gebäudelängen bis 90 m zugelassen werden.
- 3.2 **Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BAUNVO)
- 3.3 Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BAUNVO)

**FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**

- | Art der baulichen Nutzung<br>Grundflächenzahl        | Max. Baukörperhöhe<br>Geschosflächenzahl<br>Bauweise |
|--|--|
| 4.1  Straßenverkehrsflächen                          |  |
| 4.2  Gehweg - Fußweg - Schrammbord                   |  |
| 4.3  Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen |  |
| 4.4  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten                |  |
| 4.5  Feldweg   |  |
| 4.6  Wegseitengraben                                 |  |

**5. FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 12 BAUGB

- 5.1 Fläche für Versorgungsanlagen
- 5.1.1 Trafostation
- 5.1.2 Löschwasserbehälter

**6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB

- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB.

**6.1.1**

In der umgrenzten Fläche ist ein Feldgehölzbereich anzulegen.  
 Als Feldgehölze sollen neben Sträuchern auch höher wachsende Bäume vorgesehen werden. Es sind standortheimische Sträucher in vielfältiger Artenzusammensetzung zu pflanzen. Die Pflanzenliste Anlage Nr. 5 und Ziff. 7.4 ist zu beachten.

**6.1.2**

Von Gehölzen freibleibende Flächen und Randstreifen sind mit Landschaftsrasen einzusäen.  
 Die Wiesenflächen dürfen max. 2 mal im Jahr gemäht werden. Das Mähgut ist abzuführen. Düngungen und Pestizidwendung sind nicht zulässig.

**6.2**

Oberflächenbefestigung von Stell- und Lagerplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten, soweit eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

**6.3**

Mindestens 25 % der Fassadenflächen gewerblich genutzter Gebäude sowie Stützmauern über 80 cm Höhe sind zu begrünen.

**6.4**

Unlackierte metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen werden, wegen den damit verbundenen Gewässer- und Bodenbelastungen mit Schwermetallen, nicht zugelassen.

**6.5**

Die Straßenbeleuchtung ist zum Schutz nachfliegender Insekten mit insekten-schonender Beleuchtung auszustatten.

**Hinweise und Empfehlungen:**  
 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. (Siehe auch § 202 BAUGB)

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schülthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vermassung etc.)

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Erdaushub ist weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes zu verwenden.

Es wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Dachwasser zu erfassen, durch Zisternen zurückzuhalten und einer Regenwasserernutzung (z.B. Gartenbewässerung) zuzuführen. Bei weitergehender Nutzung sind die DIN 1988 und kommunale Erhebungsgrundsätze zu beachten.

Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer sollten aufgrund ihrer Umweltschädlichkeit durch gelöste Schwermetalle nicht verwendet werden.

Private Außenbeleuchtungsanlagen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Ein Dauerbetrieb ist zu vermeiden.

**7. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstaben a und b, BAUGB

- 7.1 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 7.1.1 Anpflanzen von Sträuchern
- 7.1.1.1 In den Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern ist auf den davon betroffenen Grundstücke eine geschlossene und abgestufte, feldgehölzartige Bepflanzung herzustellen.  
 Je 150 qm Pflanzfläche ist ein hochstämmiger Laubbau anzupflanzen.  
**Hinweis:** Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen werden und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. - 28.02) vorgenommen werden.  
 Standort für das Anpflanzen von Bäumen
- 7.2 Standort für das Anpflanzen von Bäumen
- 7.2.1 Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser nach Möglichkeit punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen. Unter Berücksichtigung von Zufahrten darf dieser bis zu 5 m vom festgelegten Standort abweichen.
- 7.3 Zur Bepflanzung werden nur bodenständige, heimische Laubgehölze zugelassen. Hierbei ist die Pflanzenliste, Anlage Nr. 5, zu beachten.
- 7.4 Sofern Festsetzungen nach Ziff. 6.1, 7.1 bis 7.3 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist mit den Baugeschunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzenerhaltung durch einen qualifizierten Plan der Grüngestaltung nachzuweisen.  
 Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu vollziehen und spätestens 2 Jahre nach dem Gebäudebezug nachzuweisen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei natürlichem Verlust sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
 NACH § 74 LANDESBAUORDNUNG in der Fassung vom 08.08.1995

**9. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**  
 § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 9.1 Zur Farbgebung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen dürfen nur gedeckte, erdfarbene (beige, braune) Farbtöne verwendet werden. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.
- 9.2 Gebäude mit Längen von mehr als 30 m sind mind. alle 20 m durch Versatz oder Farbgebung vertikal zu gliedern.

**10. DACHFORM UND DACHNEIGUNG**  
 § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 10.1 Als Dachformen werden nur geneigte Dächer zugelassen. Einseitig geneigte Putzdächer sind unzulässig.
- 10.2 Die Dachneigung wird auf 15 - 35° begrenzt.

**11. DACHGESTALTUNG**  
 § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 11.1 Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

**12. WERBEANLAGEN**  
 § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

- 12.1 Werbeanlagen sind nur an den straßenseitigen Gebäudeaußenwänden zulässig.

**13. EINFRIEDIGUNG, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN, STÜTZMAUERN**  
 § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 13.1 Einfriedigungen einschließlich Stützmauern dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 2,00 m über Straßenhöhe nicht überschreiten und werden nur in offener Form zugelassen. Bei der geschlossenen Befestigung am Ostrand des Gebietes sind Einfriedigungen nur auf der Seite des Baugebietes zulässig. Gegenüber Feldwegen ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

- 13.2 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Die max. Böschungshöhe darf dabei die Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Ausnahmen werden nur beim Nachweis schwieriger topographischer Verhältnisse oder Angleichungsformalvorschriften gestattet. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers. (Begriff "natürliches Gelände" siehe Ziff. 2.1.2)

- 13.3 Die nicht befestigten Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- 13.4 Stützmauern werden nur bis zu einer Höhe von 1,00m zugelassen.

**14. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN**  
 § 74 Abs. 6 LBO

- 14.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugelände sind unzulässig.

**15. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN**  
 § 9 Abs. 6 BAUNVO

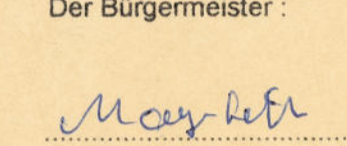
- 15.1 Bodenfunde  
 Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten nach dem Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

- 15.2 Altlasten  
 Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt Fachdienst Umweltschutz umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.  
 Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

**DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

- Aus Baugesuchen übernommene Gebäude
- Vorhandene Böschungen
- Geländeschnitte
- Straßenbezeichnung

**A B C**


Ausfertigung:  
 Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.02.2001 überein.  
 Billigheim, den 22.02.2001 Der Bürgermeister:  
  
 (Siegel)

**INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG**  
 DIPL.-ING. MANFRED BÜHLING - DIPL.-ING.(FH) GERHARD LEIBLEIN - DIPL.-ING.(FH) DIRK LYSIAK  
 74804 MOSBACH POSTFACH 1425 - 74821 MOSBACH SCHILLERSTR. 29

**GEMEINDE ORTSTEIL BILLIGHEIM ALLFELD**

**BEBAUUNGSPLAN HÜHNERBERG II**

**LAGEPLAN M. 1:500**

DIE GEMEINDE:  DER PLANFERTIGER:  ANLAGE: 3 FERTIGUNG: 1 DATUM: 20.02.2001