

Exposé

Wohnen in Bad Wimpfen

Attraktives Baugrundgrundstück in Bad Wimpfen



Objekt-Nr. OM-416097

Wohnen

Verkauf: **284.000 €**

74206 Bad Wimpfen
Baden-Württemberg
Deutschland

Grundstücksfläche 553,00 m²

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktives Baugrundstück in ruhiger Randlage in Bad Wimpfen zu Verkaufen.

Das voll erschlossene Grundstück befindet sich im beliebten Wohngebiet "Hornstraße" in Bad Wimpfen.

Die Lage überzeugt durch ihre ruhige Wohnatmosphäre bei gleichzeitig zentraler Anbindung. Die wunderschöne naturnahe Umgebung lädt zu Outdoor Aktivitäten und Spaziergängen ein.

Dank der guten Verkehrsanbindung gelangen Sie schnell zu den umliegenden Städten und zur Autobahn.

Ein idealer Standort für alle, die ruhiges wohnen mit städtischer Infrastruktur in einer wirtschaftsstarke Region verbinden wollen.

Einen Bauzwang gibt es nicht.

Lage

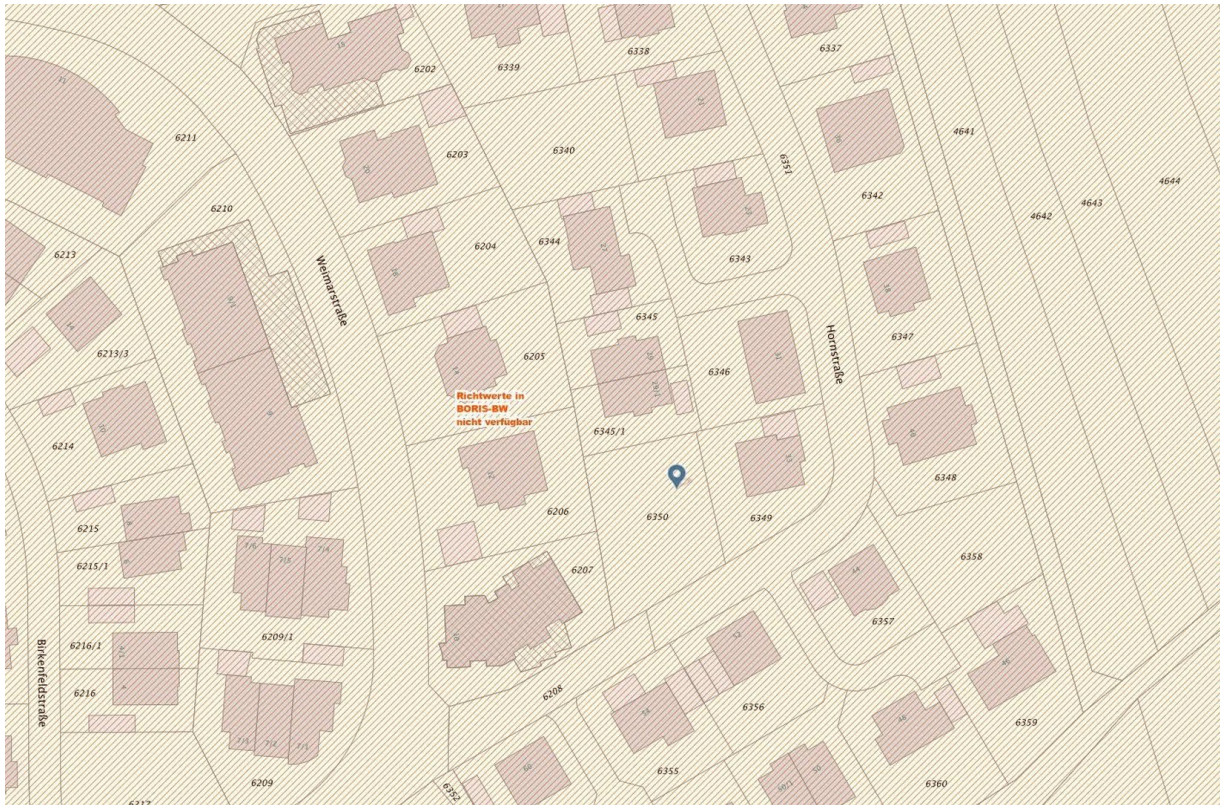
Flurstück: 6350

Bad Wimpfen, Hornstraße

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Bebauungsplan Planteil
2. Bebauungsplan Textteil



Zeichenerklärung

- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Verkehrsfläche § 9(1) 11 BauGB
- Verkehrsfläche gemischte Nutzung § 9(1) 11 BauGB
- Parkplatz § 9(1) 11 BauGB
- Öffentliche Grünfläche § 9(1) 15 BauGB
- Fläche für den Gemeinbedarf Kindergarten § 9(1) 5 BauGB
- Private Grünfläche § 9(1) 15 BauGB
- Fläche die von der Bebauung freizuhalten ist wegen ihrer Nutzung als öffentliche Grünfläche -Gewässerrandstreifen- (s. Textteil Ziffer C.6) § 9(1) 10 BauGB
- Fläche zum Anpflanzen von Sträuern (siehe Textteil Ziffer C.8.2.2) § 9(1) 25a BauGB
- Fläche für Garagen § 9(1) 4 BauGB

- 0.3 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22(2) BauNVO
- 2 WE Anzahl der Wohneinheiten § 9(1) 6 BauGB
- Baugrenze § 23(3) BauNVO
- Gebäudehauptrichtung/ Firstrichtung § 9(1) 2 BauGB
- Anpflanzung Einzelbaum § 9(1) 25a BauGB
- Erhalt von Sträuern § 9(1) 25b BauGB
- Anpflanzung von Sträuern § 9(1) 25a BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16(5) BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9(7) BauGB

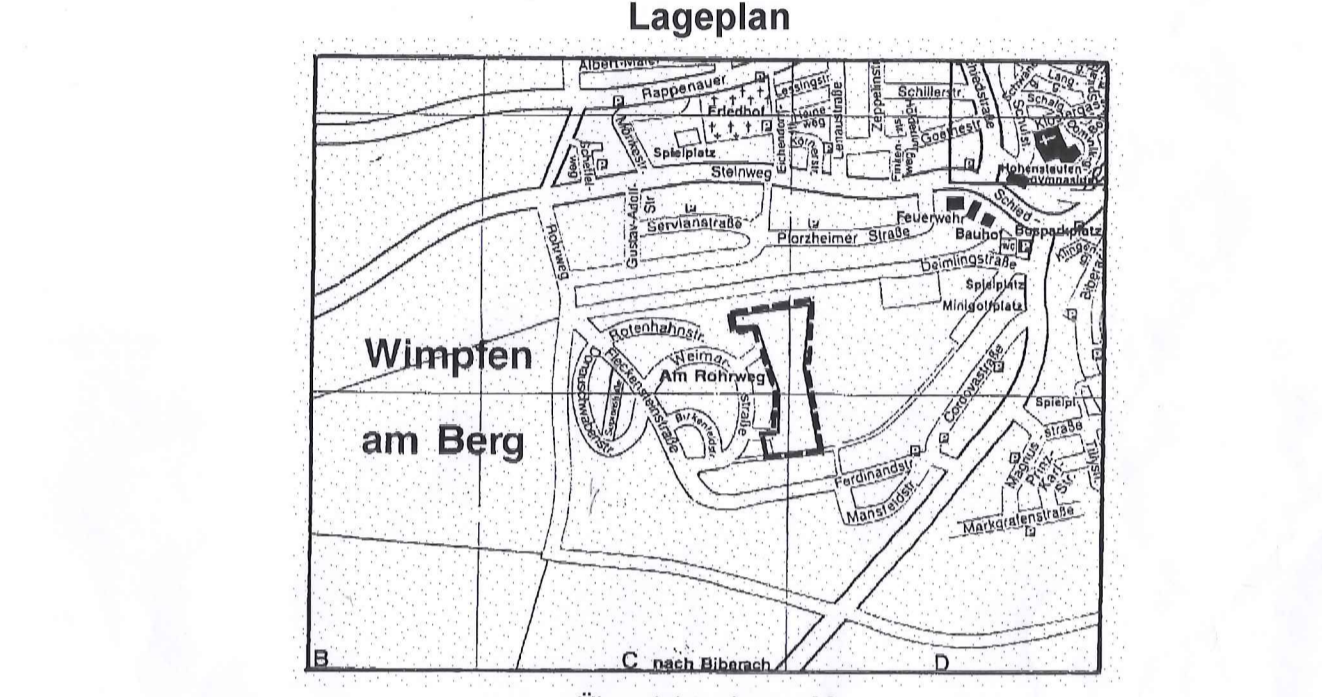
- EFH=193.50 Erdgeschossfußbodenhöhe § 9(1) 1 BauGB
- EFH=193.50 neu festgesetzte EFH
- EFH=193.50 aufgehobene EFH
- 22.50 Höhenlage der Verkehrsflächen § 9(3) BauGB
- Abfallentsorgung Möglichkeit zur Bereitstellung der Mülleimer § 9(1) 14 BauGB
- Grundstücke bei denen zur Entwässerung des Untergeschosses wegen den Höhenverhältnissen eine private Abwasseranlage notwendig ist. § 9(1) 13 BauGB
- Leitungsrecht für die Stadt Bad Wimpfen betr. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen § 9(1) 13 BauGB
- Böschung zur Herstellung des Straßenkörpers § 9(1) 26 BauGB
- Vorschlag für neue Grundstücksgrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Zahl der Wohneinheiten	Dachform



**BEBAUUNGSPLAN
SÜD V OST 1. Änderung
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄß § 13 BAUGB
VOM 15.02. / 21.06.2007**



Für den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster (Stand Februar 2007)

Es wird hiermit bestätigt, dass der:
1) Lageplan des Bebauungsplanes
2) Textteil des Bebauungsplanes

MOSER
Ingenieurbüro für Vermessung
und Bauleitplanung GmbH
74080 Heilbronn, Limesstr. 9
Tel: 07131/9220-0 Fax: 9220-20
e-Mail: koepf.moser@t-online.de

Bad Wimpfen, den 03.07.2007
Claus Breyter
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. ÄNDERUNG

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB	vom 15.02.2007
Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB	am 13.03.2007
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 (2) 2 BauGB	am 03.04.2007
Anhörung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 (2) 3 BauGB	am 03.04.2007
Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit den planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 (1) BauGB	am 21.06.2007
Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB	am 17.07.2007

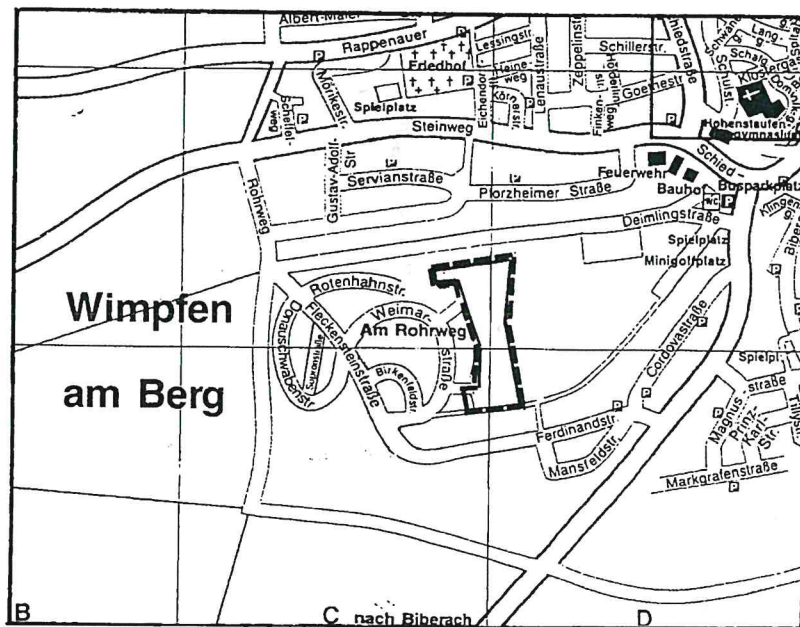
Gefertigt: Heilbronn, den 28.06.07
Claus Breyter
Dipl.-Ing. Walter Köpf

z. B. Bad Wimpfen, den 19.07.2007
Claus Breyter
Bürgermeister



**BEBAUUNGSPLAN
SÜD V OST 1. ÄNDERUNG
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄß § 13 BauGB
vom 15.02. / 21.06.2007**

Textteil



Übersichtsplan o. M.

Für den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster (Stand Februar 2007)



MOSER

Ingenieurbüro für Vermessung
und Bauleitplanung GmbH
74080 Heilbronn, Limesstr. 9
☎ 07131/9220-0 ☎ 9220-20
e-Mail koepf.moser@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

- **Verfahrensvermerke**

- **Textteil zum Bebauungsplan**
 - A. **Rechtsgrundlagen**
 - B. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - C. **Hinweise**
 - D. **Nachrichtliche Übernahmen**
 - E. **Anlagen zum Bebauungsplan**
 - **Begründung zur 1. vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB**

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes
gem. § 2 (1) BauGB vom 15.02.2007

Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am 13.03.2007


Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 (2) 2 BauGB am 03.04.2007

Anhörung der berührten Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) 3 BauGB am 03.04.2007


Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit
den planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 (1) BauGB am 21.06.2007

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 17.07.2007

Gefertigt: Heilbronn, den 28.06.07


Planverfasser
Dipl. Ing. Walter Köpf

z. B. Bad Wimpfen, den 19.07.2007


Claus Brechter
Bürgermeister



MOSER

Ingenieurbüro für Vermessung
und Bauleitplanung GmbH
74080 Heilbronn, Limesstr. 9
☎ 07131/9220-0 📠 9220-20
e-Mail koepf.moser@t-online.de

Es wird hiermit bestätigt, dass der

- 1) Lageplan des Bebauungsplanes
- 2) Textteil des Bebauungsplanes

in der Fassung vom 15.02./21.06.2007
dem Satzungsbeschluss der Gemeinde-
vertretung am 21.06.2007 zu Grunde lagen.

Bad Wimpfen, den 03.07.2007


Brechter
Bürgermeister



TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB 2007) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m. W. v. 1.1.2007.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 23.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. I S. 617), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 884).

Der Bebauungsplan Süd V Ost wird in Textteil und Planzeichnung geändert bzw. ergänzt:

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung und Zeichenerklärung wird festgesetzt:

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)

2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind Höchstgrenzen. Es kann nach unten abgewichen werden.

2.2.1 Traufhöhen :

Von der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand als Höchstgrenze, einzuhalten auf min. 2/3 jeder Trauflänge:
Max. 4,25 m

13. LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) 13 BauGB)

Siehe Planzeichnung

C. HINWEISE

1. GEBÄUDEHÖHEN - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen folgenden Geschossezahlen:
Traufhöhe 4,25 m = 1 Vollgeschoss

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Ansonsten werden die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Süd V Ost, rechtskräftig seit dem 18.07.2006, beibehalten und im Folgenden nachrichtlich wiedergegeben:

I. TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

- A. Rechtsgrundlagen**
- B. Aufhebung**
- C. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- D. Nachrichtliche Übernahmen**
- E. Hinweise**
- F. Anlagen zum Bebauungsplan**

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB 98) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 23.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. I S. 617), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 884).

B. AUFHEBUNG

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt besonders für den Bereich der Car-port-Flächen bei Flst. Nr. 6182 und die private Grünfläche, Flst. Nr. 6201, die im Bebauungsplan „ Süd IV “ entstanden sind.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung und Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)
WA : Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)

2.1 ~~Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 18 BauNVO)~~

~~Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind Höchstgrenzen. Es kann bis zu 1,0 m nach unten abgewichen werden.~~

2.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen 1 Vollgeschoss.

2.2.1 ~~Traufhöhen :~~

~~Von der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand als Höchstgrenze, einzuhalten auf min. 2/3 jeder Trauflänge:~~

~~Max. 4,0 m~~

2.2.2 Firsthöhen :

Von der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum First als Höchstgrenze:

Max. 8,5 m

2.2.3 Höchster Punkt der Dachhaut bei Pult- oder Tonnendächern : :

Max. 7,5 m

3. BAUWEISE (§ 22 (4) BauNVO)

Offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser .

3.1 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

Pro Einzel- bzw. Doppelhaus dürfen nicht mehr als 2 Wohneinheiten entstehen.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)

Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i. S. § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG (§ 9 (1) 20 BauGB)

Parkplätze, separat geführte öffentliche Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten und -vorflächen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflasterrasen, breitfugigen Pflasterungen, wassergebundenen Decken oder ähnlichem.

6. FLÄCHE DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN IST WEGEN IHRER NUTZUNG ALS ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE – GEWÄSSERRANDSTREIFEN- (§ 9 (1) 10 BauGB)

Diese Fläche dient als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung als Gewässerrandstreifen. Sie ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

7. EMPFEHLUNG ZUR REGENWASSERVERWENDUNG

Im Sinne von § 9 (1) 20 BauGB wird empfohlen, zur Minderung der negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft, insbesondere den natürlichen Wasserkreislauf und das Kleinklima, die Dachflächenwasser in Zisternen auf den Baugrundstücken zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden (= zeitlich verzögerte Zuführung des Regenwassers zur Verdunstung bzw. ins Grundwasser).

8. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

8.1 Pflanzgebote (§9 (1) 25a BauGB)

8.1.1 Einzelbäume im Straßenraum

Im Straßenraum der Straße A sind hochstämmige Einzelbäume (Stammumfang min. 18-20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Arten sind in Pflanzliste 1 aufgeführt. Es wird empfohlen aus der Pflanzliste nur eine Baumart zu wählen. Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 qm unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

(In der derzeitigen Planungsphase ist eine endgültige Festlegung der Baumstandorte und Grünflächeninseln nicht möglich. Ergänzungen und Änderungen werden nach dem entsprechenden Verfahrensstand der Bauleitplanung bzw. der Bodenordnungsmaßnahme eingearbeitet.)

Pflanzliste 1

Wildbime (in Sorten)	<i>Pyrus communis</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Echte Mehlbeere (in Sorten)	<i>Sorbus aria</i>
Winterlinde (in Sorten)	<i>Tilia cordata</i>

8.1.2 Bäume auf den Baugrundstücken

Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, davon müssen 50 % Obstbäume sein. Geeignete Arten sind in Pflanzliste 2 aufgeführt.

Die nach Pflanzbindung 8.2.1 zu erhaltende Bäume können dabei angerechnet werden.

Pflanzliste 2

Geeignete großkronige Arten:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Geeignete mittelkronige Arten:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

Obstbäume:

Lokal verbreitete und geeignete Sorten, wie z.B. :

Apfel:	Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Engelsberger, Gewürzluiken, Hauxapfel, Jakob Fischer
Bime:	Alexander Lucas, Gellerts Butterbime, Köstliche aus Chameux
Mostbime:	Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbime, Palmischbime, Schweizer Wasserbime, Wildling von Einsiedel
Kirsche:	Büttners rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche

8.1.3 Privatgärten

10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Die Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 3

Blut-Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdom	<i>Crataegus monogyna</i>

Zweigriffliger Weißdom	<i>Crataegus laevigata</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

8.2 Pflanzbindungen (§ 25b BauGB)

8.2.1 Privatgärten

Die vorhandenen Bäume der Streuobstwiesen sollen, wenn das geplante Bauvorhaben dies erlaubt, möglichst erhalten werden. Die Zahl der erhaltenen Bäume kann bei den unter Pflanzgebot 8.1.2 festgesetzten Anpflanzungen angerechnet werden.

8.2.2 Vorhandene Hecke/Böschung

Die vorhandenen Gehölze sollen erhalten werden und bei Abgang durch heimische Gehölze wieder ersetzt werden.

9. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (z. B. Fundamente von Randsteinen und Rabatten) sind entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

10. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche ist unverbindlich.

11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sollen für die Außenbeleuchtungen, Werbeanlagen und Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Lampen verwendet werden.
(z. B Natriumdampfleuchten)

12. ZUORDNUNGEN (§ 9 (1a) BauGB)

Den Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken Flst. Nr. 4692, 4693, 3640 ,5264 und 5265 außerhalb des Plangebiets zugeordnet.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9(26) BauGB)

Bergbauvermerk der Stellungnahme des Landesbergamtes Baden-Württemberg vom 31.03.1995 zum nahe gelegenen Baugebiet „ Süd IV A “:

"Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Wimpfen am Berg, Wimpfen im Tal, Hohenstadt, Finkenhof, Helmhof und Zimmerhöferfeld", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole berechtigt. Rechtsinhaberin der Berechtigung ist die Firma Solvay Fluor und Derivate GmbH, Hannover.

Eine Gewinnung von Steinsalz oder Sole fand in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz oder Sole in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden.

Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne des § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S.1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

E. HINWEISE

1. GEBÄUDEHÖHEN – ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen folgenden Geschosshöhen:
Traufhöhe 4,0 m = 1 Vollgeschoss

2. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Der Bauvorlage sollte ein Freiflächengestaltungsplan mit geplanter Bepflanzung beigelegt werden.

3. SCHUTZ DES BODENS

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes des Bundes (BodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens. Auf das Merkblatt zum Boden- und Grundwasserschutz des Landratsamts Heilbronn wird verwiesen. Außerdem gelten folgende Regelungen:

- Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen;
- Hochwertiger Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschleppen und bis zur weiteren Verwendung getrennt zu lagern;
- Unbrauchbare und/ oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4. SCHUTZ DES GRUNDWASSERS

Auf das Merkblatt zum Boden- und Grundwasserschutz des Landratsamts Heilbronn wird verwiesen. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 (4) WG dem Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamts einzustellen. Für eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

F. ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Die Begründung zum Bebauungsplan vom 30.06.2004 / 30.01.2006 / 02.05.2006.
2. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan mit Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung gem. § 21 BNatSchG und § 1a BauGB vom 08.06.2005 / 30.01.2006.
3. Stellungnahme zur Funktion einer Kaltluftschneise im Bereich des Bebauungsplans „ Süd V Ost “ in Bad Wimpfen vom 17.03.2006.

Im Übrigen bleiben die örtlichen Bauvorschriften, rechtskräftig seit dem 18.07.06, unverändert erhalten und werden im Folgenden ebenfalls nachrichtlich wiedergegeben:

II. TEXTTEIL ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

A. Rechtsgrundlagen

B. Aufhebung

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

D. Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. I S. 617), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 884).

B. AUFHEBUNG

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt besonders für den Bereich der Car-port-Flächen bei Flst. Nr. 6182 und die private Grünfläche, Flst. Nr. 6201, die im Bebauungsplan „ Süd IV “ entstanden sind.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

1. DÄCHER (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachdeckung:

Für die Deckung der Dächer sind Tonziegel oder andere Materialien mit ziegelroten bis rotbraunen, nicht glänzenden Farbtönen zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

- 1.2 Dachgauben:**
 Die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/4 der Trauflänge, die Summe der Dachgaubenlänge je Traufseite darf max. 1/2 der Trauflänge betragen. Dachgauben müssen vom Ortgang min. um das 1 1/2-fache Maß der Fensterhöhe abgerückt sein.
 Der obere Anschluss der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muss mindestens 1,0 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
- 1.3 Dachformen / Dachneigungen:**
 zulässig sind:
 Satteldächer mit einer Dachneigung von 32 bis 38 °
 Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 35 °
 Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 bis 16 °
 Tonnendächer
- 2. FASSADEN (§ 74 (1) 1 LBO)**
 Fassaden sind zu verputzen mit einer hellen Farbgebung, reines Weiß und grelle Farbtöne sind nicht zulässig.
 Untergeordnete Teilbereiche aus anderen Materialien und in anderen Farben sind zur Gliederung der Fassaden zulässig.
 Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.
 Glänzende und lichtreflektierende Materialien sind nicht zulässig.
 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie dem Sinngesamt dieser Festsetzungen entsprechen und das Orts- und Siedlungsbild nicht stören.
- 3. ANTENNEN (§ 74 (1) 4 LBO)**
 Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung möglich ist. Ausgenommen davon sind Parabolantennen, wenn sie zu ihrer Umgebung farblich keinen Kontrast bilden. Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.
 Wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung nicht möglich ist, ist je Gebäude nur eine Außenantennenanlage zulässig.
- 4. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 (1) 5 LBO)**
 Niederspannungsfreileitungen sollen möglichst nicht gebaut werden.
- 5. UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGÄRTEN (§ 74(1) 3 LBO)**
 Falls Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen genehmigt werden, müssen sie von den befestigten Verkehrsflächen min. 1,5 m seitlichen Abstand einhalten. Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 Dies gilt nicht bei angrenzenden Grünflächen, die Bestandteil von Verkehrsflächen sind.
- 6. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 74 (1) 3 LBO)**
 Tote Einfriedigungen sind nur bis 0,3 m Höhe zulässig (Ausgenommen sind durch Geländeeinschnitte notwendig werdende Stützmauern, die 2/3 der Einschnittshöhe, jedoch max. 1,0 m hoch sein dürfen).
 Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie min. 1,5 m hinter der Grenze der Verkehrsfläche errichtet werden und durch Büsche oder Hecken verdeckt sind.
 Gemauerte oder betonierte Einfriedigungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 7. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN NEUEN ORTSRÄNDERN (§ 74 (1) 3 LBO)**
 Freie Zäune , Mauern oder Sockelmauern als Einfriedigung zur offenen Landschaft sind nicht zulässig.
 Zur Einfriedigung zur offenen Landschaft sollen Knotengeflechtzäune, die in die Gehölzpflanzungen integriert werden, verwendet werden.
- 8. STELLPLÄTZE (§ 37(1) und § 74(2) LBO)**
 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.
- D. ANLAGEN ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**
 Die Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 30.06.2004/30.01.2006/02.05.2006.

E. ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Die Begründung zur 1. vereinfachten Veränderung gemäß § 13 BauGB vom 15.02. / 21.06.2007.