

BEBAUUNGSPLAN

Platzäcker

Maßstab 1:500 *16.4.1996* Fertigung:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Vermessungsbüros Koch, Heilbronn zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

VERMESSUNGSBÜRO HERMANN KOCH
Heilbronn, den 09.05.1990/
16.07.1990/08.10.1990
Aufstellungsbeschl. (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 08.10.1990
Anzeige an das Landesamt
Stellungsbeschl. (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 22.11.1990
Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens
am 18.10.1990
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) am 29.08.1990
Inkrafttreten des Bebauungsplanes
nach § 12 BauGB
am 18.10.1990
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
vom 20.08.-20.09.1990

TEXTTEIL

RECHTSGRUNDLAGEN dieses Bebauungsplans sind § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 09.12.1986 (BGBl. I S. 2554) geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093) § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F.v. 03.10.1983 (Ges.B.I. S. 578 bzw. 720) zuletzt geändert am 18.05.87 (Ges.B.I. S. 161) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.83 (Ges.B.I. S. 770 bzw. 1984 S. 519) geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (Ges.B.I. S. 51).

AUFHEBUNGEN: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

FESTSETZUNGEN: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23.01.1990 BGBl. S. 133

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 1-15 BauNO) Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 16-21 BauNO) siehe Einschrieb im Plan
- 1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNO) siehe Einschrieb im Plan
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) Gebäudehaupttrichtung entsprechend den Eintragungen im Plan.
- 1.5 Bauweise (§ 22 BauNO und § 9 (1) Nr. 2 BauGB) offen, zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 50 m (L_{max}).
- 1.6 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB) Verkehrszeichen und die Haltevorrichtungen für Straßenbeleuchtung einschließlich Zubehör und erforderliche Leitungen, sind bis zu 0,50 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugrundstück zu dulden. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm zu dulden (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

- 1.7 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauVO) sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 1.8 Pflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 - a) An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochwachsende, heimische Obst- und/oder Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend.
 - b) Die mit Pflanzung belegten Flächen (PZ) sind mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen.
 - c) Pflanzung je privatem Baugrundstück zusätzlich sind im gesamten Planbereich je privatem Baugrundstück je angefangene 600 m² Größe mindestens ein (1) standortgerechter hochwachsender Obst- und/oder Laubbäum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

- 1.9 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) Die im Planbereich vorhandenen und mit Pb/E bezeichneten Obstbäume sind zu erhalten und während der Bauphase vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Für Bäume, die wegen Hochbaumaßnahmen nicht erhalten werden können, ist als Ersatz auf dem Grundstück ein Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie der Flächen dafür (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Die Befestigung von nicht überbauten Flächen privater Baugrundstücke in wasserundurchlässiger Form ist nur ausnahmsweise zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Gebäudehöhen (§ 73 (1) Ziff. 7 LBO) von der im Mittel gemessenen, festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut bei zwei Vollgesch. bergseitig max. 3,5 m talseitig max. 6,0 m
- 2.2 Äußere Gestaltung (§ 73 (1) LBO)
 - a) Dachform und Dachneigung siehe Einschrieb im Plan
 - b) Dachdeckung der Satteldächer: Naturziegel in den Farben ziegelrot oder vergleichbares Material in gleichen Farben.
 - c) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.
 - d) Firstrichtung entsprechend den Eintragungen im Plan.

- 2.3 Einfriedigungen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO) Tote Einfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Lebende Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über der öffentlichen Verkehrsfläche nicht übersteigen.

- 2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) Nr. 4 LBO) Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. § 1 des Telegraphenwegesetzes bleibt unberührt.

- 2.5 Garagen (§ 73 (1) Nr. 10 LBO) Garagen sind als Grenzbauten innerhalb der gesetzlichen Bestimmungen zulässig und müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie (Gehweghinterkante) haben.

- 2.6 Stellplätze (§ 39 LBO) Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Angefangene Werte pro Gebäude sind aufzurunden.

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB § 1-15 BauNO)
 - WR Reines Wohngebiet
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MD Dorfgebiet
 - MI Mischgebiet
 - MK Kerngebiet
 - GE Gewerbegebiet
 - GI Industriegebiet
- Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNO) (§ 2 (4) - (8) u. § 73 (1) LBO)
 - Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
 - II/E Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze hier z.B. 2
 - II Zahl der Vollgeschosse-zwingend hier z.B. 2
 - 04 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4
 - 08 Geschobflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8
 - DN zulässige Dachneigung
 - 90 Baumassenzahl
 - SD Satteldach, Walmdach
 - WD Abgrenzung der unterschiedl. Festsetzungen
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, 23 BauNO u. § 9 (1) 2 BauGB)
 - Firstrichtung (§ 73 (1) LBO) zugleich
 - 0 Offene Bauweise
 - Offene Bauweise-nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 - Offene Bauweise-nur Hausgruppen zulässig
 - g geschlossene Bauweise
 - besondere (abweichende) Bauweise: offen, jedoch Gebäudehöhe bis max. m zulässig
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - aufzuhebende Baugrenze
- Art der baul. Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse höchstzul. Gebäudehöhe in Industrie- u. Sondergeb.
- Grundflächenzahl GRZ
- Baumassenzahl BMZ
- max. Zahl der Wohn- je Geb.
- Dachform und Dachneigung
- Kniestock
- Höheanlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
 - EFH Erdgeschossfußbodenhöhe
- Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB § 12 BauNO)
 - Go Garagen eingeschossig
 - GCo Gemeinschaftsgaragen
 - TCo Tiefgaragen
 - StP Stellplätze
 - GStP Gemeinschaftsstellplätze
- Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)
 - Schule
 - Kirche und kirchl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

ZUTREFFEND = ENTFALLT =

- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
 - landwirtschaftl. Schutzflächen (LWSch) Gehölze u. Einfriedigungen unzulässig.
 - Sichtflächen an Straßeneinfriedigungen: Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung u. Nutzung max. 0,8 m über Fahrbahn
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauGB)
 - Feldweg
 - Gehweg
 - Fahrbahn mit Höhenlage
 - Parkplatz
 - Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
 - aufzuhebende Begrenzungslinie für Straßen und sonstige Verkehrsflächen
 - Begrenzungslinie von Verkehrsflächen ohne Zugang u. Zufahrt der Grundstücke
- Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)
 - Umformerstation
- Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)
 - KVF Elektr. Freileitung Kilovolt
 - Hauptleitung für Abwasser (unterirdisch)
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Spielplatz
 - Parkanlage
 - Friedhof
 - Dauerkleingärten
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)
 - Flächen für Abgrabungen
 - Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für die Landwirtschaft und Mähd (§ 9 (1) 21 BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft
- Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
 - Gerecht zugunsten der
 - Fahrrecht zugunsten der
 - Leitungsrecht zugunsten der
- Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
 - Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil 1.8
 - Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil 1.8
 - Pflanzbindung (Pb/E) gem. Textteil 1.9
 - Pflanzbindung (Pb) gem. Textteil
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
 - Grenze der Ortsdurchfahrt
 - Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers
 - Künftige Grenzen nach dem Entwurf zum Umlegungsplan

