Schulstraße 138_00 Gde

Landkreis Heilbronn
Gemeinde Erlenbach
Gemarkung Erlenbach

Die am 13.03.97 erlassene Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB).
Heilbronn, den 01. Juli 1997
Landratsamt
Schneider

LANDRATSAMT HEILBRONN

Bebauungsplan Schulstraße

Maßstab 1 : 500

Fertigung:

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

Vermessungsbüro Hermann Koch
Winzerstraße 8, 74074 Heilbronn

Heilbronn, den 03.07.1996/12.12.1996 / 13.03.1997

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Koch

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs.1 BauGB)
am 12. 10. 1995

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs.1 BauGB)
am 20. 10. 1995

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)
am –

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)
am 23.08. 1996 / 20. 12. 1996

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)
vom 2.09. - 4. 10. 1996 / 30. 12. 1996 - 3.02. 1997

Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)
am 13. 03. 1997

Anzeige an das Landratsamt
am 26. 05. 1997
~~Ausgefertigt:~~
~~Erlenbach, den~~

~~Bürgermeister Alber~~

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans (§ 12 BauGB)
am 11. 07. 1997

Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 12 BauGB
am 11. 07. 1997

Zur Beurkundung:

Bürgermeister Alber

Textteil

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 BGBl.I S. 3486 - § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl.S. 578 bzw. 720) zuletzt geändert am 08.11.1993 (GBl.S.652) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (veröffentl. im GBl. S. 617 vom 08.09.1995).

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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch EVertr. vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)
siehe Einschrieb im Plan

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)
In den durch umfassende Baugrenze bezeichneter Fläche entstehenden Wohngebäude darf die Summe der Wohnungen die im Plan festgesetzte Höchstgrenze nicht überschreiten.

1.4 Gebäudehöhen (Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
a) Erdgeschoßfußbodenhöhe entsprechend Planeintrag
b) Traufhöhe - Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut- entsprechend Planeintrag, muß auf mindestens 2/3 tel der jeweiligen Gebäudelänge eingehalten werden.
c) Firsthöhe entsprechend Planeintrag

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Lageplan.

1.6 Bauweise (§ 22 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)
a) offen, zugelassen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von höchstens 50 m (o),
b) im Bebauungsplan sind Flächen festgesetzt, auf denen nur Hausgruppen oder Doppelhäuser zulässig sind (HD).

1.7 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

1.8 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)
Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) 25 a BauGB)

a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.9 c).

b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.9 c).

c) Arten empfehlung zum Pflanzzwang 1.9 a+b:
Bäume: Hochstämme von Apfel, Birne, Kirsche u.a. Steinobst; jeweils in Wild- und Veredelungsformen: Mehlbeere, Vogelbeere, Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuß, Weißdorn.
Sträucher: Haselnuß, Schwarzer und Roter Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Hecken- und Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Schlehe, Weißdorn, Liguster, Hainbuche, Holunder.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft, sowie der Flächen dafür (§ 9 (1) 20 BauGB)

a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen. (Rasensteine, Rasenpflaster oder ähnliches).

b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, daß je 3 Stellplätzen mindestens ein Baum gem. Artenempfehlung 1.9 c gepflanzt wird.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Bei Satteldachfestsetzung ist auch Krüppelwalmdach zugelassen. Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach.

b) Dachdeckung der Satteldächer: Naturziegel in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder vergleichbares Material in gleichen Farben.

c) Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Fassadenverkleidungen sind nur zulässig, sofern Holzbaumaterial ohne reflektierende Oberflächenstrukturbehandlung oder Kupfer verwendet wird.

d) Firstrichtung entsprechend den Eintragungen im Plan.

e) Gebäudewandflächen mit einem Abstand zu befestigten öffentlichen Verkehrsflächen von weniger als 1,5 m sind durch Rankgewächse oder andere Bepflanzungen zu 40 % zu begrünen.

f) Dachaufbauten sind als Schleppgaupen, Sattelgaupen und Dreiecksgaupen zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge nicht überschreitet, ihre Einzellänge darf max. 3,0 m betragen, ihre Höhe, gemessen bis Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut max. 1,20 m. Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand mind. 1,50 m.

g) Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgaupen und Dachausschnitten darf nicht mehr als 40 % der Gebäudelänge betragen. Liegende Dachfenster sind zulässig.

2.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Als Einfriedigungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern (Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) - auch mit darin einbezogenem Maschen- oder Knüpfdraht bis 1,2 m Höhe und bei eingeschnittener Verkehrsfläche, Stützmauern bis max. 0,3 m Höhe zulässig. Von Feldwegen ist mit festen Einfriedigungen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

2.3 Antennenanlagen (§ 74 (1) 4 LBO)

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. § 1 des Telegrafenwegegesetzes bleibt unberührt.

2.5 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2 Stellplätze erhöht.