

Bebauungsplan Steige II

Maßstab 1:500

Fertigung:

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

Vermessungsbüro Hermann Koch
Winzerstraße 8, 74074 Heilbronn

Heilbronn, den 25.04.1995/25.07.1996 / 10.12.1996

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Koch

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)
am 07.03.1995

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs.1 BauGB)
am 14.03.1995

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)
am 07.08.1995

Ortsübliche Bekanntmachung der Auflegung (§ 3 Abs.2 BauGB)
am 01.10.1996

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)
vom 09.10. - 11.11.1996

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
am 10.12.1996

Anzeige an das Landratsamt
am 20. Dez. 1996

Ausgefertigt: Neudenau, den 20. Dez. 1996

Bürgermeister (Röckel)

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans (§ 12 BauGB)
am 21. Jan. 1997

Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 12 BauGB
am 21. Jan. 1997

Zur Beurkundung:

Bürgermeister (Röckel)

Textteil

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2753) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994, BGBl. I S. 3486 - § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1993 (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 (veröffentlicht im GBl. S. 617 vom 08.09.1995).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehende örtlichen planungs- und baurechtsrechtlichen 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. I S. 132, geändert durch EVtr. 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, §§ 16-21a BauNVO)

Siehe Eintrag im Plan

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Siehe Eintrag im Plan

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Gebäudehaupttrichter entsprechend den Eintragungen im Plan

1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO und § 9 (1) 2 BauGB)

- offen, zugelassen sind nur Einzelhäuser

1.6 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

- sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie der Flächen dafür (§ 9 (1) 3 BauGB)

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

1.8 Pflanzung (§ 9 (1) 25 a BauGB)

a) Künftige Pflanzung - 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 1.8 c).

b) Flächiger Pflanzung (PZ)

Die mit Pflanzung belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochstämmigen Obst- und/oder Laubbäumen und Laubbüschen zu bepflanzen. Je angefangene 50 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.8 c).

c) Artenempfehlung zum Pflanzung

Bäume: Hochstämme von Apfel, Birne, Kirsche u.a. Steinobst - jeweils in Wild- oder Veredelungsformen: Mehlebeere, Vogelbeere, Feld-, Berg- und Spitzahorn, Eibere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuß, Weißdorn, Sträucher: Haselnuß, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Hecken- und Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Schliehe, Weißdorn, Liguster, Hainbuche, Holunder.

1.9 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen (Pb) sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und dauernd zu unterhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

1.10 Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Bei Baugrundstücken mit mehr als 10 lfd. Meter Anschluß an befahrbare Verkehrsfläche dürfen max. 50 % der angrenzenden Länge befestigt und als Anschluß benutzt werden.

1.11 Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 u.14 (1) BauNVO)

Im Bereich der Flurstücke 1067 und 1068/1 sind nur unterirdische oder erdüberdeckte Garagen zulässig.

1.12 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude entsprechend dem jeweiligen Planeintrag beschränkt.

HINWEIS

Im gesamten Plangebiet sind Grundwasserableitungen, vor allem über die Ortskanalisation, unzulässig. Grundwassererschließungen sind unverzüglich der Wasserbehörde anzuzeigen (§ 37 (4) WG).

Zeichenerklärung und Festsetzungen

☒ Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

☐ 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 BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)

☒ Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (Art und/oder Maß)
☐ Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen
☐ II Zahl der Vollgeschosse höchstzulässig, hier z.B. 2
☐ II mHb Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung gem. Textteil
☐ 0,4 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4
☐ 0,8 Geschossflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8
☐ 9,0 Baumassenzahl
☐ DN zulässige Dachneigung
☐ SD Satteldach
☐ WD Walmdach

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, 23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)

☒ Firsttrichter (§ 74 (1) LBO) und/oder Gebäudehaupttrichter
☐ 0 Offene Bauweise
☐ Offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
☐ Offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
☐ g geschlossene Bauweise
☐ besondere (abweichende) Bauweise: Offen, jedoch Gebäudehöhe bis max. zulässig
☐ Baulinie
☒ Baugrenze
☐ aufzuhebende Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung
Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ
Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise
max. Zahl der Wohnj. je Geb.

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

☒ EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe (Höchstgrenze)
☒ TH - FH Traufhöhe - Firsthöhe (Höchstgrenze)
☒ Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

☐ G Garage-eingeschossig
☐ GG Gemeinschaftsgaragen
☒ TG Tiefgaragen
☐ St Stellplätze

Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

☐ Kindergarten

☒ ZUTREFFEND ☐ ENTFÄLLT ☐ Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

☒ Nutzung: Grünland

☐ Sichtflächen an Straßeneinmündungen: Bepflanzung, Bebauung, Einfriedigung und Nutzung max. 0,8 m über Fahrbahn

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauGB)

Aufteilung unverbindlich

☒ Feldweg Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 3 (2) 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg

☒ Gehweg

☒ Fahrbahn mit Höhenlage

☒ Parkplatz Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

☒ Gemischt genutzte Verkehrsfläche (verkehrsberuhigt)

☒ 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)

☐ Umformstation

☐ Fläche für Sammelbehälter - wiederverwertbare Abfälle

☒ Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

☐ KVF Elektrische Freileitung Kilovolt

☐ K 20 KV Stromkabel (unterirdisch)

☒ Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

☐ Eigentumsverhältnisse siehe Planeinschrieb

☐ Spielplatz

☐ Parkanlage

☒ Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)

☐ Flächen für Aufschüttungen

☒ Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)

☐ Flächen für die Landwirtschaft

☒ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

☒ GR Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

☒ FR Fahrrecht zugunsten der Angrenzer

☒ LR Leitungsrecht zugunsten der EVS AG

☒ Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

☒ Pflanzungsweg (PZ/E) gem. Textteil

☒ Pflanzungsweg (PZ) gem. Textteil

☒ Pflanzbindung (Pb) gem. Textteil

☒ 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

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Gebäudehöhen (§ 74 (1) 1 LBO)

Von der im Mittel entlang der berg- bzw. talseitigen Außenwand gemessenen, vorhandenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut:

a) Bei zulässiger Geschosshöhe II max. 6,5 m

b) Die Firsthöhe bei Sattel- oder Walmdächern darf max. 5,0 m über der zulässigen Höhe vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut liegen.

c) Bei zulässiger Geschosshöhe II mHb gelten die festgesetzten Normalnullhöhen als Höchstgrenze.

2.2 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 Sattel- oder Walmdächer: 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) Firsttrichter entsprechend den Eintragungen im Plan.

e) Gebäudeabstandsflächen zu befestigten, öffentlichen Verkehrsflächen von weniger als 1,5 m Breite sind gärtnerisch bzw. durch Rankgewächse so zu gestalten, daß mindestens 40 % der sichtbaren Wandfläche verdeckt sind.

2.3 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.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 1,5 Stellplätze erhöht. Ergibt sich bei den notwendigen Stellplätzen eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.