KREIS HEILBRONN

STADT LÖWENSTEIN

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN "NEUE GÄRTEN II"
(Änderung Teilflächen des Bebauungsplans "Neue Gärten")

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253), geändert durch Gesetz vom 23.07.1988 (BGBl.S.1093) und durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl.II.S.889, 1122)

2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl.II.S.885, 1124)

3. die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBl.I.S.58)

4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl.S.770), ber. 1984 (S.519) geändert durch Gesetz vom 21.04.1988 (GBl.S.70), vom 22.02.1988 (GBl.S.51), vom 08.01.1990 (GBl.S.1) und vom 17.12.1990 (GBl.S.426)

B) sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und baurechtsmäßigen örtlichen Festsetzungen, soweit frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

1.1 BAULICHE NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
Gem.§ 1(6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO wie:
1.Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2.sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3.Anlagen für Verwaltungen,
4.Gartenbaubetriebe,
5.Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (Höchstgrenze)

§§ 16-21 a BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Gebäudehöhen.
Diese Angaben sind im Lageplan und in der Legende eingetragen.
Die Gebäudehöhen werden entsprechend Ziff.2.1.5 des Textteils begrenzt.

1.2 BAUWEISE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

offene Bauweise

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Wohngebäude/Hauptgebäude

Gebäudelängsachsen parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.

1.4 NEBENANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO und § 14 BauNVO

1.4.1 GARAGEN (EINGESCHOSSIG) UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE SIND ZULÄSSIG:

1.4.11 auf den überbaubaren Grundstücksflächen.

1.4.12 auf den besonders ausgewiesenen Flächen.

1.4.2 STELLPLÄTZE (NICHT ÜBERDACHT) SIND ZULÄSSIG:

1.4.21 auf den überbaubaren Grundstücksflächen

1.4.22 auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche im Anschluß an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen.

1.4.3 UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN

im Sinne von § 14 (1) BauNVO

Angebaute Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Gebäudes selbst dienen und nach Form, Größe, Zweckbestimmung und Umfang den Charakter des Gebiets nicht stören, sind insgesamt bis zu 6,0 m3 umbauten Raumes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einzelne Gebäude oder Gebäudeteile oder freistehende Nebenanlagen sind jedoch nur bis 25 m3 zulässig.

1.5 ANSCHLUSSBESCHRÄNKUNG (Ein- und Ausfahrtsverbot)

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

1.6 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen. Die Böschungsflächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.

1.7 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Zugunsten der Stadt Löwenstein bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers zur Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen.

1.8 BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Bei Wohngebäuden sind an den mit XXXXX bezeichneten Fronten besondere Vorkehrungen zu treffen, die gewährleisten, daß in Innenräumen die Werte der DIN 4109 eingehalten werden.

1.9 ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH EINTERBETON (Betonfuß)

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von 10 cm und einer Tiefe von 50 cm zulässig. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

1.10 WOHNLAGE DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (2) BauGB

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) Höchstgrenze

- nach Eintrag im Lageplan -

Die im Lageplan eingetragene Höhe bindet nur nach oben, nach unten (niederer) kann abgewichen werden.

1.11 GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGE

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 (6) LBO

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 73 (1) Nr. 1 und Nr. 7 LBO

2.1.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (Altgrad)

a) Wohngebäude: geneigtes Dach (Satteldach/versetztes Satteldach) 30°+5°

b) Freistehende Nebengebäude: Satteldach 20° - 30°

Flachdächer: sind nur erdüberdeckt zulässig.
Feste Anlage auf Garagen (z.B. Terrassen) dürfen höchstens 1/3 der Garagengrundfläche betragen.

c) Erweiterungsbauten, untergeordnete Bauteile und angebaute Nebengebäude:

Geneigtes Dach Mindestneigung 20°

d) Einfache Stellplatzüberdachungen

sind in Form von überdachten Pergolen oder als Rankgerüste in Holzbauweise zuplassen.

2.1.2 DACHDECKUNG § 73 (1) Nr. 1 LBO

Zur Dachdeckung sind nur Materialien in rot-bis rotbraunen Farbtönen zugelassen.
Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Ausgenommen: 2.1.21 Wintergärten u.Zwischenbauten
2.1.22 Sonnenenergieanlagen wenn sie mit der übrigen Dachfläche eine gemeinsame Ebene bilden.

2.1.3 DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Länge 30 % der Dachlänge nicht überschreitet, ihre Einzellänge kann max. 3,00 m betragen. Zur Giebelwandfläche ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

2.1.4 DACHAUSSCHNITTE/DACHFLÄCHENFENSTER

Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von 3,5 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben und Dachausschnitten darf nicht mehr als 40 % der Gebäudelänge betragen.
Liegende Dachfenster sind bis 1,0 m2 zulässig.

2.1.5 GEBÄUDEHÖHEN (Höchstgrenze)

§ 73 (1) Nr. 7 LBO

2.1.51 Traufhöhe Wohngebäude

Gemessen von der festgesetzten max. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt Hausgrund Mit Oberkante Dachhaut.

TH = 4,00 m

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist nach unten variabel ohne Änderung der Traufhöhe.

2.1.6 FIRSTRICHTUNG

- nach Eintrag im Lageplan -

Parallel zu den im Lageplan dargestellten Hauptfirstrichtungen (siehe auch Legende).

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDIGUNGEN

§ 73 (1) Nr. 5 LBO

2.2.1 GRUNDSTÜCKSEINFRIEDIGUNGEN GEGEN DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN

a) Lebende Einfriedigungen (Sträucher und Hecken)

sind mit innenliegenden Spanndrähten und Knipp-Drahtzäunen zulässig. Die Pflanzen sind so zu placieren, daß sie in ausgewachsenem Zustand das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.

b) Tote Einfriedigungen

Einfassungen (Stellplatten und Sockelmauern) sind bis 0,35 m Höhe bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche an der Grenze zulässig. Ausnahmen Ziff. 2.2.2 des Textteils.

2.2.2 STUTZMAUERN

Sind durch den Ausbau der Verkehrsanlagen Höhenunterschiede zwischen dem natürlichen Gelände und der Verkehrsanlage größer als 2,00 m vorhanden, so sind Mauern bis max. 1,50 m über Verkehrsflächenoberkante in Naturstein, Sichtbeton oder Rollpalisaden zulässig. Der restliche Höhenunterschied ist abzuböschen.

2.2.3 GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN

a) Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdurchlässig sein, z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand verlegt sowie wassergebundene Decken.

2.3 leer

2.4 AUSSENANTENNEN

§ 73 (1) Nr. 3 LBO

Je Gebäude oder Gebäudegruppe ist jeweils nur eine Rundfunk- und fernsehantenne bzw. Parabolantenne zugelassen.
Außenantennen sind nicht zugelassen, wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage mit der gleichen Empfangsleistung wie die obengenannten Außenantennen möglich ist.

2.5 VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 73 (1) Nr. 4 LBO

Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3. GRUNDORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 PFLANZGEBOT

Rechtsgrundlage: §§ 1 (5) und 9 (1) 25 a BauGB und § 15 (1) LBO

3.1.1 - Pfg 1 - PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind einheimische, standortgerechte Laubbäume (Hochstämme) anzupflanzen.

3.1.2 - Pfg 2 - PFLANZGEBOT JE BAUGRUNDSTÜCK

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 qm Größe mindestens ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer Mindeststammhöhe von 1,80 m zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Hochstämmige Obstbäume werden dieser Forderung ebenfalls gerecht.

3.1.3 - Pfg 3 - AUSSENANORDNUNGSRÄUME DURCH RANKGEWÄCHSE BEI GARAGEN/WANDFLÄCHEN

Freistehende Garagen und Nebenanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

Mögliche Rankgewächse:

Efeu	Hedera helix
Knöterich	Polygonum aubertii
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Mauerwein	Tricus spidata "Veitchii"
Waldrebe	Clematis
	Kletterrosen oder Spalierobst

3.1.4 - Pfg 4 - VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN

Verkehrsgrünflächen sind als artenreiche mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzendecken, im Sinne extensiver Naturwiesen auszubilden. Der Vegetationstyp ist standortabhängig.

3.1.5 NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

Die Flächen sind mit Ausnahme der Hofflächen und Stellplätze entsprechend den Forderungen § 9 der LBO gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

§ 9 (6) BauGB

H I N W E I S

4.1 BODENDENKMALE

Beim Vollzug der Planung können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und der Fundort sind solange in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DschG wird verwiesen.

4.2 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 (4) WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

4.3 DRÄN- UND GRUNDWASSER

Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Der für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

4.4 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

Sollten bei der Erschließung des Baugebiets Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Heilbronn und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu verständigen.

4.5 IMMISSIONEN

Im Baugebiet können durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Immissionen auftreten.

4.6 BODENSICHTE

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodschG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

4.7 ERDMASSENAUSGLEICH

Baugrubenaushub und Überschüssiges Erdmaterial ist möglichst auf dem gleichen Baugrundstück oder innerhalb des Bebauungsplangebietes unterzubringen.

4.8 STELLPLÄTZE

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze anzulegen. Die Nachkommastellen sind auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sind mindestens 2 Stellplätze zu erstellen.

4.9 AUSSENWANDBEGRÜNUNG DER WOHNGEBÄUDE

Eine Außenwandbegrünung der Wohngebäude mit Rankpflanzen ist aus ökologischen und gebäudeklimatischen Gründen (Aussleichwirkung) wünschenswert.

L E G E N D E

ZUM BEBAUUNGSPLAN "NEUE GÄRTEN II"

WA — Bauland, Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) BauGB u. § 4 BauNVO

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO Höchstgrenze

z.B.TH = 4,00 m — Gebäudehöhen (Wandhöhen) § 73 (1)Nr. 7 LBO
Traufhöhe (s.Textt.Ziff.2.1.51)

o — Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Offene Bauweise

gD — Dachform § 73 (1) Nr. 1 LBO
geneigtes Dach
(Satteldach/versetztes Satteldach)

30°±5° — Dachneigung (Wohngebäude/Hauptgebäude) § 73 (1) Nr. 1 LBO

Stellung der Gebäude/Firstrichtung § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 73 (1) Nr. 1 LBO
Gebäudelängsachsen bzw. Firstrichtung (wenigend, parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Ga — Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Fahrbahnen

Gehwege/Fußwege

Anliegerwege

+8 367.54 — Geländehöhen bestehende Höhen ü.NN

z.B. 367.51 — Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH max.) ü.NN

Abschlußbeschränkung (Ein- und Ausfahrtsverbot) § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Pfg — Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Einzelbäume (Pfg 1) s.3.1.1

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

SW — Abwasserleitungen (Wasserleitung)

Mögliche Grundstücksgrenze

Nutzungsschablone (Füllschema):

Art der Baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	OFZ
Bauweise	Dachform Dachneigung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

1. Aufstellungsbeschluß — gem. § 2 (1) Baugesetzbuch GB am ..... 13. Mai. 1993

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses — im Mitteilungsblatt am ..... 03. Sep. 1993

3. Bürgerbeteiligung — gem. § 3 BauGB erfolgte am ..... 22. Sep. 1993

4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange — gem. § 4 BauGB am ..... 30. Aug. 1993

5. Auslegungsbeschluß — gem. § 3 (2) Baugesetzbuch GB am ..... 03. Juni 1993

6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung — gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt am ..... 26. Nov. 1993
Die Auslegung von ..... bis ..... 02. Dez. 1993

7. Satzungsbeschluß — gem. § 10 Baugesetzbuch GB am ..... 17. März 1994

8. Anzeige an LRA Heilbronn — gem. § 11 Baugesetzbuch GB Heilbronn am ..... 06. April 1994

9. Ortsübliche Bekanntmachung nach Ausfertigungsarten bzw. Inkrafttreten — gem. § 12 BauGB im Mitteilungsblatt am ..... 22. April 1994

10. In Kraft getreten — am ..... 22. April 1994

Ausgefertigt — Für Beurkundung

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen mit den Willensbeschlüssen des Gemeinderates vom Bereich vom ..... 17. März 1994 zum äußeren Abschluß überein.

Löwenstein, den 22. April 1994 — Bürgermeisterstelle

Löwenstein, den 22. April 1994 — Bürgermeister

Kreis Heilbronn
Stadt Löwenstein

Anl. 1

BEBAUUNGSPLAN „NEUE GÄRTEN II"

Die am 13.3.94 erfolgte Prüfung hat nicht beanstandet. Heilbronn, den 16.4.94

VERFAHRENSVERMERK: Bebauungsplan "Neue Gärten" rechtsverbindlich seit 30.11.1977

Durch den Bebauungsplan "Neue Gärten II" werden Teile des oben angeführten Bebauungsplans erfaßt.

BEBAUUNGSPLAN (ENTWURF) Aufgestellt: Bietigheim-Bissingen, 26.04.1993

ING.-BÜRO A.RAUSCHMAIER
Vermessung, Bauleitung, Tiefbau, Abbruch
Tannenbergstraße 41
7140 BIETIGHEIM-BISSINGEN

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster bescheinigt: Bietigheim-Bissingen, 26.04.1993

ING.-BÜRO A.RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen und Beschlüsse des Gemeinderates in Gemeinderatsbeschluß v. 07.03.1994
Bietigheim-Biss., 07.03.1994
ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER

Anlagen
Anlage 1 Lageplan mit Textteil und Legende
Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan