

(28) LRA

KREIS HEILBRONN

Anlage 1

STADT LÖWENSTEIN

Die am 18. April 1996 erlassene
Satzung wird nicht beanstandet
(§ 11 BauGB).

Heilbronn, den 23. April 1996
Landratsamt



BEBAUUNGSPLAN

„NEUE GÄRTEN“ 3.ÄNDERUNG

DURCH DECKBLATT VOM 27.04.1995

Die Übereinstimmung des Lageplans mit
dem Liegenschaftskataster bescheinigt
Bietigheim-Bissingen, den 27.04.1995

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER
BERATENDE INGENIEURE FÜR
BAU- UND VERMESSUNGSWESEN
TANNENBERGSTRASSE 43
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN
TELEFON: 07142-9532-0

Rosten Glendwoth

Deckblattentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 27.04.1995/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Rosten Glendwoth

Deckblatt ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 18.04.1996/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Rosten Glendwoth

Anlagen

Anlage 1 Lageplan mit Textteil, Legende und Begründung

sdach mit horizontalem Gesimsabschluß
ins Wohngebäude einbezogen, kann die
age unter dem heruntergezogenen Dach
Wohngebäudes sein.
Grenzabstand nach § 7 (1) u. (3) LBO
st davon unberührt.

D)

2.12 Wohngebäude

a) = geneigtes Dach

a₁ = gleichschenkliges Dach



= 25° ± 5°

a₂ = asymmetrisches Dach



= langer Schenkel 25° ± 5°
= kurzer Schenkel 40° ± 5°

2.13 Gebäudehöhe Wohngebäude (Höchstgrenze)
(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

bezogen auf die im Mittel festgelegte Geländeoberfläche
gemessen bis zum Beginn des Dachraums.

Z I 3,50 m

Z II (I+U) 4,25 m

Z II 5,75 m

Z III (II+U) 6,25 m

Z III 8,25 m

2.14 Dachdeckung Wohngebäude gD
(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

zur Dachdeckung sind nur engobiente Ziegel in brauner Farbe
zulässig. Nebengebäude dürfen nur in dunklen Farben eingedeckt
werden.

2.15 Firstrichtung

(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.

2.16 Gestaltung der talseitigen Geschosse bei der Geschöß -
zahl III (II+U)

Das talseitige Untergeschoß ist gegenüber den oben -
liegenden Geschossen mindestens 0,20 m zurückzu -
versetzen. Das Untergeschoß ist außerdem farblich
dunkel abzusetzen. Es sind nur gedeckte, erdfarbene Töne
zulässig. Das Verhältnis der Gebäudehöhe an der Talseite
bis zum Beginn des Dachraums zu der Gebäudelänge muß
mindestens 1:1,6 sein.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
und Einfriedigungen (§ 111 (1) 6 LBO)

2.21 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

2.211 Lebende Einfriedigungen (Sträucher/Hecken)

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

A) RECHTSGRUNDLAGEN zur 3.Änderung durch Deckblatt

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl.I.S.1093), Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl.II.S.885,1122), Art.11 § 8 Zweites Vermögensrechts-änderungsG vom 14.07.1992 (BGBl.I.S.1257), Artikel 12 des Gesetzes zur Entlastung der Rechtspflege vom 11.01.1993 (BGBl.I.S.50), Artikel 1 des Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466), Art.6 Abs.29 EisenbahnneuordnungsG. vom 27.12.1993 (BGBl.I.S.2378), Art.2 Gesetz zur Änderung des BundeskleingartenG vom 08.04.1994 (BGBl.I.S.766) und Art.2 MagnetschwebbahnplanungsG vom 23.11.1994 (BGBl.I.S.3486),
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) und zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466),
3. die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBl.1991 I.S.58)
4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.S. 617),
5. das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl.I S.889), geändert durch Gesetz vom 12.02.1990 (BGBl.I S.205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466),
6. das Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG) in der Fassung vom 29.03.1995 (GBl.S.385).

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zur Änderung durch Deckblatt

Mit dem Inkrafttreten der textlichen Festsetzungen im Geltungsbereich der Deckblattänderung treten die entsprechenden, bisher gültigen, textlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Die übrigen, rechtsverbindlichen, textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neue Gärten“ bleiben unverändert und gelten fort.

I

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB

1.1.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

a) Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

b) Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niederer, kann abgewichen werden.

c) Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze
Die Traufhöhen (TH) und die Firsthöhen (FH) gelten von der bestehenden oder der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die TH wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut gemessen.

TH maximal 3,35 m, FH maximal 7,0 m

1.1.4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

entfällt

1.2 BAUWEISE

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

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO

1.2.2 offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO, jedoch nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs.7 LBO

2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

2.1.2 Dachneigung in Altgrad: zwischen 20 und 30°.

2.1.3 Gebäudehöhe: entfällt, siehe 1.1.3 c)

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. LKW Standflächen sind flüssigkeitsdicht auszuführen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

3.2 BODENDENKMALE

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige 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 § 27 DSchG wird verwiesen.

3.3 BODENSCHUTZ

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

3.4 ABFALLBESEITIGUNG - ATTLASTEN -

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt des Heilbronn sofort zu verständigen.

C) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN zur Deckblattänderung

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich der Änderung treten die entsprechenden, bisher gültigen, zeichnerischen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft. Die übrigen, rechtsverbindlichen, zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neue Gärten“ bleiben unverändert und gelten fort.

LEGENDE ZUR ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB

z.B. $\frac{282,80}{\nabla}$

maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

z.B. EFH 281,00

bestehende Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

0,25

maximale Grundflächenzahl (GRZ)

TH max 3,35m

maximale Traufhöhe

FH max 7,0m

maximale Firsthöhe

BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

o

offen



nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

BAUORDNUNGSRECHTL.FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.4 BauGB i.V. m. § 73 Abs.6 LBO

20-30°

Dachneigung